TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SARDEGNA

SEZIONE SECONDA

RELAZIONE PERITALE

RICORSO N. 880/2011 ricorsi riuniti n. 961/2009 (Frau et al. Vs Comune di Maracalagonis e Condominio Torre delle Stelle) e n. 66/2011 (Condominio Torre delle Stelle vs Comune di Maracalagonis)

Giudice Delegato per l'assunzione dei mezzi istruttori
dottor Antonio PLAISANT

C.T.U.

Ing. Pierfrancesco Testa

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3504 Dr. Ing. Pierfrancesco Testa

COLLABORATORE

geom. Eugenio Speziale

DATA

30 MARZO 2013

1. Premessa.

Con ordinanza del T.A.R. Sardegna n. 800/2011 del 18 maggio 2011 il sottoscritto ing. Pierfrancesco Testa è stato nominato C.T.U. nell'ambito del ricorso n. 961/2009, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

a) *sulla base delle note di trascrizione acquisite mediante l'incombente istruttorio di cui al precedente punto 4.3., nonché di tutti gli atti del giudizio, accertare se le aree oggetto dei relativi rogiti notarili (delle quali dovrà essere specificata l'identificazione catastale e la superficie) siano comprese all'interno delle lottizzazioni relative alle convenzioni stipulate dal Comune di Maracalagonis con la Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (in data 2 marzo 1970) e con i sig.ri Giovanni Cocco e altri (in data 29 febbraio 1972); detto accertamento dovrà essere effettuato anche mediante analitica ricostruzione delle "vicende storico - catastali" dei singoli mappali interessati (sulle quali sono consentiti tutti gli accertamenti necessari presso i competenti uffici del Comune di Maracalagonis, dell'Archivio Notarile, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto);*

b) *all'esito dell'accertamento dianzi descritto dovrà essere redatto apposito "riepilogo", indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali (descritti in base all'evoluzione storica, in raffronto con quella dei mappali relativi alle aree previste per opere di urbanizzazione dai relativi atti amministrativi e convenzionali), nonché l'eventuale corrispondenza tra le singole aree oggetto dei rogiti e quelle destinate ad opere di urbanizzazione;*

c) *accertare, ove possibile, quale sia stata l'effettiva destinazione in fatto di tutte le aree destinate in lottizzazione ad opere di urbanizzazione - dalla stipula delle relative convenzioni a tutt'oggi - specificando se e su quali di dette aree siano state effettivamente ubicate, anche in via di mero fatto, opere di urbanizzazione, nonché precisando la data di realizzazione e quella dell'iniziale utilizzo pubblico, nonché il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture.*

Il giorno 23 gennaio 2012 alle ore 10,00 presso l'aula udienza del T.A.R. Sardegna, innanzi al giudice delegato dott. Antonio Plaisant, è stato effettuato il giuramento di rito ex art. 193 c.p.c., durante il quale è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 13 febbraio alle ore 16,00 presso lo studio del C.T.U.

Nella medesima occasione veniva ribadito la dichiarazione di nomina del Consulente Tecnico di parte nella persona dell'ing. Giampaolo Marchi per conto del comune di Maracalagonis, la nomina dell'ing. Vinicio Demontis quale consulente tecnico di parte per conto del Condominio Torre delle Stelle e la nomina del geom. Paolo Capra quale consulente di parte per Frau, Murroni ed a. e Risalvato et al., e la Nuova Associazione Torre delle Stelle. Per quanto riguarda gli intervenienti Piu Umberto e Toxiri Anna Maria il difensore ha dichiarato di non voler procedere alla nomina di un consulente tecnico di parte.

Con comunicazione del 8 febbraio 2012 il sottoscritto traslava l'inizio delle operazioni peritali che venivano avviate in data 17 febbraio 2012 presso lo studio del giudice delegato per l'assunzione dei mezzi di prova dott.

Antonio Plaisant, presso il T.A.R. Sardegna in via Sassari n. 17 Cagliari.

In data 17 maggio 2012 il sottoscritto richiedeva una proroga di 90 giorni al fine di completare le operazioni peritali già avviate, come risulta dalla relazione allegata alla richiesta di proroga.

Con comunicazione dell'11 giugno 2012 il sottoscritto dava comunicazione a tutti i consulenti tecnici di parte della ripresa delle operazioni peritali il giorno 20 giugno alle ore 9.30 presso gli uffici del Comune di Maracalagonis, in via Nazionale n. 49 Maracalagonis, con successiva prosecuzione in località Torre delle Stelle presso gli uffici del condominio Torre delle Stelle.

Con richiesta del 09 agosto 2012 veniva infine concessa una ulteriore proroga con termine ultimo di deposito della perizia al 31.03.2013.

In data 21 febbraio 2013 il sottoscritto ha trasmesso a tutti i CTP la propria Bozza di relazione, al fine di avviare "l'esame in contraddittorio" stabilito dal Giudice delegante nella propria ordinanza.

Tutti i CTP hanno trasmesso apposite osservazioni, che il sottoscritto ha attentamente esaminato e riscontrato.

Pertanto la struttura del presente elaborato peritale è la seguente:

- testo integrale della Bozza di relazione trasmessa ai CTP in data 21 febbraio 2013 (da pag. 1 a pag.28);
- esame delle osservazioni presentate dai CTP (comunque allegate in versione integrale alla presente) e conseguenti rilievi del CTU (da pag. 28 a pag. 43)

- conclusioni finali, anche alla luce delle predette osservazioni (da pag. 43 a pag. 46)

2.BOZZA DELLA RELAZIONE PERITALE

2. I primi due quesiti

2.1. Oggetto degli accertamenti

E' opportuno premettere che i quesiti si riferiscono a due distinte lottizzazioni ed in particolare:

a) La lottizzazione convenzionata dalla Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (prima Torre Finocchio s.p.a.) in forza di un Piano di lottizzazione approvato con determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11 (doc. 02/C), una convenzione stipulata con il Comune di Maracalagonis in data 2 marzo 1970 (doc. 03/C) ed un successivo un successivo Contratto Aggiuntivo di lottizzazione (doc. 08/C) datato 10 gennaio 1977, stipulato a seguito di richieste di chiarimenti del CO.RE.CO. (come da deliberazione del 28 settembre 1976, con cui si evidenziava la necessità di specificare meglio le opere di urbanizzazione da cedere al Comune).

b) La lottizzazione convenzionata dal sig. Giovanni Cocco e altri, che ha ad oggetto una zona limitata compresa all'interno dell'area complessiva di Torre delle Stelle, sulla base di un Piano di lottizzazione del 15 aprile 1971 e della successiva convenzione stipulata in data 29 febbraio 1972 (doc. 05/C).

Di conseguenza l'analisi delle risultanze documentali è stata effettuata distinguendo i dati in relazione alla lottizzazione cui specificamente si

riferiscono.

A) LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DALLA IMMOBILIARE TORRE DELLE STELLE S.R.L.

A tale lottizzazione si riferiscono principalmente i seguenti documenti, presenti agli atti di causa:

a1) Piano di Lottizzazione del 1969 (intera superficie pari a ha 119.30.00).

Nella Relazione allegata al Piano (doc. 04/C) si dà atto che (sulla base del Progetto di Piano presentato nel 1965 dai privati interessati) già allora esistevano 15 km di strade, parcheggi, rete idrica, rete elettrica, sistemazione a verde e pineta di 9 ha oltre a 45 unità immobiliari già realizzate; si precisa, altresì, che la rete idrica e la rete di distribuzione elettrica realizzate all'epoca della presentazione del Piano (1969) coprivano il 35% dell'intera superficie di lottizzazione e che l'Immobiliare avrebbe dovuta completare tali reti in due successive fasi di pari passo con lo sviluppo edilizio della zona.

Sempre nella stessa Relazione allegata al Piano di lottizzazione del 1969 si individua le seguenti opere a destinazione pubblica, anche con rinvio alle planimetrie allegate al Piano (doc. 21/C): n. 3 ingressi dalla strada provinciale Cagliari - Villasimius, rete stradale lunga 15 km per una superficie di 9 ha, 2 parcheggi per una superficie di 3.100 m^2 oltre ad altri parcheggi minori per n. 10 macchine mediante slarghi nelle strade, aree comuni per ha 24.55.00 (di cui per il Parco ha 10.64.00), fognature (non specificate nella estensione e nella qualità).

a.2) Convenzione di lottizzazione del 1970 (cd. Torre delle Stelle) (doc. 03/C)

Nella convenzione si dà atto che le strade sono state costruite in base alle

previsioni del piano di lottizzazione, che le condotte idriche e la rete elettrica sono state già realizzate nelle zone già abitate mentre per le rimanenti la lottizzante si impegna a realizzarle, che la rete elettrica sarà ceduta all'Enel non appena realizzata e che alla società lottizzante compete la manutenzione provvisoria delle reti.

Inoltre nella convenzione si precisa (punto 5 di pag. 3) che la Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. si obbliga a cedere al Comune a titolo gratuito tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) una volta completate, con la precisazione che si tratta delle strade residenziali, degli spazi per sosta e parcheggio, della rete idrica e di distribuzione e delle zone 7 e 8 delle Planimetrie allegate al Piano (Scuola e Attività Religiose).

In sostanza la Convenzione non individua in modo autonomo le opere di urbanizzazione ma fa riferimento alle Cartografie allegate al Piano di Lottizzazione.

a.3) Verbale di accertamento dello stato di consistenza effettuato il 04.12.1976 (doc. 07/C).

In tale documento si precisa l'entità delle opere di urbanizzazione che la lottizzante dovrà cedere al Comune: aree per complessivi m^2 315.283, di cui m^2 154.823 per strade, m^2 30.000 per attrezzature religiose e culturali, m^2 5.000 per parcheggi, m^2 125.460 per verde pubblico; tali dati sono espressamente riferiti ad una planimetria catastale allegata (doc. 10/C).

Inoltre nel verbale si dà atto che di tali opere di urbanizzazione sono già state realizzate le seguenti: strade previste in lottizzazione per circa 15,5 km (compresi i due ingressi principali); l'allacciamento alla linea esterna

ENEL in alta tensione (con cavo di lunghezza m. 1230) e n. 3 cabine elettriche di trasformazione con rete di distribuzione sotterranea (si dà atto che l'impianto è terminato e funzionate e serve tutti i lotti dell'insediamento); l'impianto idrico composto da opere di captazione dalla falda ubicata in prossimità del Rio Geremeas a monte del ponte sulla strada Provinciale, due serbatoi di accumulo in zone "Saraceno" e "Villaggio", rete di distribuzione in PVC.

Si precisa, inoltre, che l'impianto di illuminazione pubblica è in fase di avanzata realizzazione (n. 300 lampioni realizzati su n. 430 previsti).

a.4) Atto aggiuntivo del 10 gennaio 1977 (doc. 08/C), con relativa nota di trascrizione (doc. 09/C) e planimetria allegata (doc. 10/C).

Tale atto fu redatto per risolvere un problema posto dal CO.RE.CO con ordinanza n. 23791/10741 del 29 settembre 1976, che aveva negato il visto di esecutività alla convenzione di lottizzazione del 1970 avendo rilevato notevoli incertezze in ordine all'esatta individuazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

La clausola fondamentale è contenuta all'art. 2 dell'atto aggiuntivo, ove - ad espresso chiarimento di quanto previsto dall'art. 5 della Convenzione del 1970 (con cui l'Immobiliare si era obbligata a cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione individuate nel Piano di Lottizzazione) - si prevede una contestuale cessione delle opere, che vengono poi espressamente descritte, con l'esclusione della rete idrica.

Ad onor del vero nell'atto aggiuntivo vengono pedissequamente riprese nelle stesse misure e tipologie le quantità già previste nel Verbale di

accertamento dello stato di consistenza del 4 dicembre 1976, che peraltro viene richiamato all'art. 5 come allegato “F” all'interno della convenzione succitata, e nel quale la rete idrica era chiaramente menzionata, evidentemente in quanto oggetto di cessione da parte del lottizzante verso il Comune di Maracalagonis.

Degna di nota è poi la clausola contenuta all’art. 3 del Contratto aggiuntivo, ove - a chiarimento dell’art. 6 della Convenzione originaria – si precisa che la società lottizzante ha già realizzato l’allacciamento alla linea ad alta tensione ENEL, della quale si assume comunque tutta la responsabilità.

B) LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DAL SIG. GIOVANNI COCCO ED ALTRI (DOC. 22/C)

A tale lottizzazione si riferiscono principalmente i seguenti documenti:

b1) Piano di lottizzazione è del 15 aprile 1971;

b2) Convenzione di lottizzazione stipulata in data 29 febbraio 1972 (doc. 05/C).

Entrambi gli atti individuano una zona dall’estensione piuttosto limitata e compresa all’interno dell’area complessiva di Torre delle Stelle.

Inoltre in tali atti si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione (si parla di “verde e servizi”) a carico dei lottizzanti e si stabilisce che le stesse “*passeranno…in piena proprietà al Comune di Maracalagonis entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato dal Comune entro il primo semestre dall’ultimazione dei lavori*” (art. 8).

Questa lottizzazione, come evidenziato dalla cartografia allegata (tav. 3 “Lottizzazione” del “Piano di Lottizzazione del terreno sito in località “Torre

delle Stelle" di proprietà del sig. Cocco Giovanni e più"), essendo composta da una serie di aree intercluse all'interno della lottizzazione "Torre delle Stelle s.r.l.", grava su strade di lottizzazione che risultano essere per la quasi totalità quelle presenti già nella lottizzazione "Torre delle Stelle s.r.l.". Analogamente le altre opere di urbanizzazione (acquedotto, rete elettrica, illuminazione) si appoggiano per la quasi totalità alla rete esistente integrando e completando le urbanizzazioni primarie e secondarie (parco pubblico m^2 7.360, verde e servizi (m^2 12.300+5.410)).

Per inciso all'art. 5 della convenzione si fa riferimento al fatto che tutte le strade della lottizzazione Torre delle Stelle fossero già state cedute a seguito dell'approvazione con decreto del 14.01.1970.

2.2. Esame ragionato dei rogiti notarili che costituiscono l'oggetto primi due quesiti

Giova ricordare che con i primi due quesiti questo C.T.U. è stato incaricato di verificare - sulla base delle note di trascrizione trasmesse dalla Conservatoria dei registri immobiliari, nonché di tutti gli atti del giudizio - se all'interno delle due lottizzazioni sopra descritte insistano alcune delle aree oggetto degli atti notarili di vendita all'uopo indicati dal Condominio Torre delle Stelle; ciò in quanto lo stesso Condominio sostiene che tali atti, con i quali la Immobiliare Torre delle Stelle ha ceduto porzioni di terreno a terzi privati, avrebbero privato la lottizzante della relativa proprietà, per cui gli atti di lottizzazione intervenuti successivamente sarebbero avvenuti - per la parte relativa - "*a non*

domino” e di conseguenza non avrebbero potuto efficacemente attribuire al Comune il diritto di diventare in seguito proprietario delle relative aree.

Nel primo quesito si precisa, altresì, che detto accertamento dovrà essere effettuato “anche mediante analitica ricostruzione delle “vicende storico - catastali” dei singoli mappali interessati (sulle quali sono consentiti tutti gli accertamenti necessari presso i competenti uffici del Comune di Maracalagonis, dell’Archivio Notarile, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto)” e nel secondo quesito che “dovrà essere redatto apposito “riepilogo”, indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali (descritti in base all’evoluzione storica, in raffronto con quella dei mappali relativi alle aree previste per opere di urbanizzazione dai relativi atti amministrativi e convenzionali), nonché l’eventuale corrispondenza tra le singole aree oggetto dei rogiti e quelle destinate ad opere di urbanizzazione)”.

Si precisa, in primo luogo, che nell’ambito delle note di trascrizione trasmesse dalla Conservatoria, sono state prese in considerazione solo quelle numerate da 1 a 129 (la numerazione si riferisce all’elenco A/2 in atti),vedi tabella 2 allegata, in quanto quelle numerate da n. 130 in poi si riferiscono tutte a rogiti successivi al 2 ottobre 1969, data di approvazione del Piano di Lottizzazione che ha impresso il vincolo pubblicistico alle aree destinate ad opere di realizzazione e, come tali, non possono per definizione aver inciso sull’assetto proprietario delle opere di urbanizzazione.

Ciò posto, all’esito dell’esame delle note di trascrizione, è stato possibile

suddividerle nelle seguenti tipologie, a seconda degli effetti ricollegabili ai rogiti cui le stesse note si riferiscono

- Tipologia 1.

A detta tipologia appartiene solo una nota di trascrizione (esattamente la prima dell'elenco, ove figura come acquirente il sig. Elio Marongiu, doc. 01/C), ove testualmente si legge che "La vendita viene fatta inoltre secondo le norme e le prescrizioni contenute nelle: Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, All. A dell'atto e per quanto riguarda i servizi e le parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'art. 1100 e segg. del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel: Regolamento di Comunione All. B dell'atto".

Tale richiamo ai due regolamenti - contenuto nella nota di trascrizione - li individua in maniera sufficientemente precisa, perché il termine "atto" fa riferimento diretto al rogito che è oggetto della nota di trascrizione stessa.

Da notare che anche il rogito in questione è presente tra le carte processuali, essendo stato prodotto dalla difesa del Condominio, e risulta completo di tutti gli allegati, compresi i due regolamenti in questione.

Quindi tale atto assume importanza fondamentale perché a quel regolamento allegato al medesimo atto faranno poi riferimento la maggior parte delle note di trascrizione successive.

- Tipologia 2.

A questa tipologia (doc. 01.2/C) è da ricondurre un numeroso gruppo di note di trascrizione, ove si legge che: "La vendita viene fatta inoltre

secondo le norme e le precisazioni contenute nelle: Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, e per quanto riguarda i servizi e le parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'art. 1100 e segg. del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel: Regolamento di Comunione. Le Norme regolanti la vendita dei lotti ed il regolamento di comunione sono stati allegati all'atto ricevuto dal Notaio Cherchi avv. Cesare il 4 giugno 1963, reg. a Cagliari il 24 giugno 1963, al n. 15271 vol. 409 con lire 8.200, trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 24 giugno 1963 a cas. 8997 art. 7330".

Anche in questo caso il riferimento al regolamento appare sufficientemente preciso (perché si citano gli estremi del pur diverso rogito cui lo stesso regolamento è allegato), per cui anche di tali rogiti si dovrà tenere conto ai fini del computo della percentuale di opere di urbanizzazione trasferite a terzi prima che venisse impresso il vincolo di lottizzazione.

- **Tipologia 3.**

A questa tipologia è da ricondurre un limitato gruppo di note di trascrizione (ad es. atto n. 56 dell'elenco - Di Martino, doc. 01.3/C), ove non si fa alcun riferimento - né diretto né indiretto - alle opere di urbanizzazione né ai regolamenti.

Ovviamente di tali note, e dei relativi rogiti, non si terrà conto ai fini del computo della percentuale di opere di urbanizzazione trasferite a terzi prima che venisse impresso il vincolo di lottizzazione.

- **Tipologia 4.**

A questa tipologia è da ricondurre un altro limitato gruppo di note di trascrizione (ad es. atto n. 83 dell'elenco), ove è contenuto un riferimento generico a "altre clausole e patti come in atto ricevuto dal notaio Cherchi Avv. Cesare il 14.10.1965, registrato a Cagliari il 2 novembre 1965 al N. 13729 vol. 426" (doc. 01.4/C).

- **Tipologia 5**

A questa tipologia è da ricondurre un altro limitato gruppo di note di trascrizione (es. atto n. 41 dell'elenco - Ravasi), ove si prevede espressamente una cessione pro quota delle opere di urbanizzazione (doc. 01.5/C).

Ovviamente anche di tali rogiti si dovrà tenere conto ai fini del computo della percentuale di opere di urbanizzazione trasferite a terzi prima che venisse impresso il vincolo di lottizzazione.

- **Tipologia 6**

Ci sono altri atti (es. atto n. 86 dell'elenco) (doc. 01.6/C) in cui si dice espressamente che la vendita viene fatta ed accettata ai seguenti patti , clausole e condizioni: - i contraenti dichiarano di fare pieno riferimento oltre a quanto disposto nell'atto anche a quanto prescritto: 1) – dalle norme regolamenti le vendite dei lotti di terreno nella zona residenziale di TORRE DELLE STELLE, riportate nel disciplinare allegato all'atto da me Notaio ricevuto il giorno 11.3.1969 registrato a Cagliari il 27.3.1969 al N.04194 vol.450 con L. 17.500, trascritto a Cagliari il 2.4.1969, ai nn.5456/4297, norme che qui si intendono integralmente trascritte e che

la compratrice dichiara di conoscere e di accettare. 2)dalle norme di legge sulla comunione;3) dal regolamento edilizio predisposto dalla società, che la compratrice dichiarare di ben conoscere e di accettare, restando precisato che per il lotto in questione dovranno essere osservate le prescrizioni dell'articolo 14 del detto regolamento edilizio.

3.3. Tabella di riepilogo dei terreni occupati da opere di urbanizzazione oggetto di rogiti precedenti il 2 ottobre 1969 (data di approvazione del Piano di lottizzazione)

Come già si osservato assumono concreto interesse ai fini dei primi due requisiti soltanto i rogiti precedenti all'approvazione del piano di lottizzazione del 1969.

Ciò posto si riportano in allegato i dati analitici ed organizzati in tabella dei rogiti in questione (tabella 1, 2, 3).

3.4. Risposte al primo e secondo quesito sulla base dei dati sopra descritti.

La superficie oggetto dell'intervento di lottizzazione originario del 1969, ricavabile dalla relazione allegata al Piano di lottizzazione (doc. 04/C), è pari a ha 119.30.00 (m2 1.193.000). La relativa rete stradale prevista occuperebbe secondo le previsioni di piano una superficie complessiva di Ha 9.00.00, ricavandosi da un mero calcolo di massima moltiplicando i 15 km di sviluppo della rete per 6,00 metri di larghezza complessiva.

$S_{Tot_Torre_delle_Stelle} = 1.193.000\ m^2$ (pari a Ha 119.30.00)

Nella tabella allegata (tabella 3), è sintetizzata la distribuzione delle aree previste nella relazione del Piano di lottizzazione approvato.

Il dato importante ricavabile dalla tabella è la superficie delle zone residenziali, pari a:

$$S_{Resid_Torre_delle_Stelle} = 947.500\ m^2$$ (pari a Ha 94.75.00)

Analizzando i rogiti effettuati precedentemente alla data di approvazione del Piano di lottizzazione, vedi tabella allegata (tabella 2) si ricavano le aree complessive dei lotti venduti preliminarmente all'approvazione del Piano di Lottizzazione. Tale dato è da epurare ulteriormente dei rogiti di tipo 3, come precedentemente sottolineato (Tabella 2). Alla luce di quanto evidenziato si ricava :

$$S_{Resid_venduta_ante_App_Lott} = 449.865\ m^2$$ (pari a Ha 44.98.65)

pari a circa il 47,48% della superficie di lottizzazione complessiva destinata alle zone residenziali.

Tale dato corrisponde però al dato riferito alla prima convenzione di lottizzazione approvata.

Successivamente si sono inserite le lottizzazioni Cocco e più, (Tavola 3 -Lottizzazione Cocco e più, doc. 22/C.), con i seguenti dati caratteristici:

$$S_{Tot_Cocco\ e\ più} = 125.354\ m^2$$ (pari a Ha 12.53.54)

$$S_{Resid_Cocco\ e\ più} = 100.284\ m^2$$ (pari a Ha 12.53.54)

Si ricava così che:

$$S_{resid_Complessiva} = S_{Resid_Cocco\ e\ più} + S_{Resid_Torre_delle_Stelle} = 1.047.784\ m^2$$

(pari a Ha 104.77.84)

Si ricava così che la superficie totale dei lotti venduti prima del 2.10.1969 è pari a circa il 42,93 % della superficie di lottizzazione complessiva destinata alle zone residenziali.

L'esito degli accertamenti svolti, riepilogati nelle tabelle allegate, ha mostrato che i terreni oggetto dei relativi rogiti notarili ricadono interamente all'interno della lottizzazione Torre delle Stelle.

Un altro possibile indicatore poteva derivare dalla ubicazione dei lotti in oggetto rispetto alla planimetria di lottizzazione. Ebbene, come emerge dalla tavola 2, in cui è riportata una parte dei lotti a titolo meramente esemplificativo, mostra come la vendita dei lotti ha subito una evoluzione casuale rispetto alla geografia della lottizzazione; ossia non vi è apparente collegamento tra la data di vendita dei lotti e la posizione del lotto medesimo all'interno della lottizzazione. Questo esclude l'ipotesi che i lotti venduti fino alla data di approvazione del Piano di lottizzazione fossero quantomeno "accorpati" in maniera da individuare una zona omogenea all'interno della quale individuare le spettanti quote delle opere di urbanizzazione. Non esiste nessuna zona omogenea di lotti venduta ante approvazione della Lottizzazione.

La tavola 02 allegata mostra la distribuzione dei lotti citati sull'ortofoto datata 2008 scaricabile sul sito istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna www.sardegnageoportale.it.

Come evidenziato già nel primo atto di vendita (doc. 01.1/C), "*è compresa nella vendita la quota condominiale delle strade di lottizzazione costruite dalla "IMMOBILIARE TORRE FINOCCHIO s.p.a.*", quota che sarà determinata in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto". Da ciò si evince che i lotti sono stati venduti al netto delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria, le quali erano già realizzate o da

realizzarsi al momento della vendita, e la cui titolarità sembra attribuita pro quota attraverso un regolamento condominiale citato nella relativa nota di trascrizione.

In merito a ciò preme sottolineare che le indagini eseguite hanno messo in luce che:

- la vendita ante approvazione del Piano di Lottizzazione ha interessato in maniera inequivocabile il lotto edificabile, individuato in forma, dimensioni ed ubicazione nell'atto;
- risultano a margine le aree oggetto di urbanizzazione (primaria e secondaria), la cui quota dovrebbe essere funzione dei millesimi calcolati in funzione delle superfici dei singoli lotti, tenendo presente che non esiste una individuazione puntuale in trascrizione delle quote di opere vendute (de resto si tratta di quote ideali), anche se si deve ritenere che si tratti di quote da riferire al reticolato di strade di lottizzazione ricavabile da planimetria di lottizzazione;

L'unico atto in cui le aree oggetto di urbanizzazione private vengono identificate in maniera univoca, sia analiticamente che graficamente (doc. 10/C) risulta la nota di trascrizione del Contratto Aggiuntivo alla Convenzione di Lottizzazione di Torre delle Stelle (doc. 09/C) del 10.01.1977.

A tal proposito occorre sottolineare che la quasi totalità delle infrastrutture viarie risulta alla data del 1977 già quasi completamente realizzata. A tal fine sono state elaborate la TAV. 3 che mostra la sovrapposizione delle strade ricavate dalla tavola Allegato C (doc. 10/C), planimetria allegata al

Contratto aggiuntivo della Lottizzazione Torre delle Stelle, datato 10.01.1977, con l'ortofoto risalente al 1977 (scaricata anch'essa dal sito www.sardegnageoportale.it) che evidenzia la perfetta corrispondenza tra la consistenza e il dato reale, e la TAV. 4, che mostra lo stesso tessuto viario sovrapposto alla già citata ortofoto del 2008, scaricata dal medesimo sito. Come si può notare il tessuto viario del 1977 coincide quasi perfettamente con quello del 2008 (e quindi odierno).

In conclusione, si è in presenza di una vendita di lotti residenziali, in percentuale inferiore a metà del totale, venduti prima dell'approvazione del Piano di lottizzazione, al quale accede una vendita proporzionale di quote ideali di opere di urbanizzazione individuate solo giuridicamente nei termini sopra descritti.

4. Esame del terzo quesito

L'esito degli accertamenti svolti in relazione ai primi due quesiti rende particolarmente rilevante l'oggetto del terzo quesito, con il quale lo scrivente C.T.U. è stato incaricato di "accertare, ove possibile, quale sia stata l'effettiva destinazione in fatto di tutte le aree destinate in lottizzazione ad opere di urbanizzazione - dalla stipula delle relative convenzioni a tutt'oggi - specificando se e su quali di dette aree siano state effettivamente ubicate, anche in via di mero fatto, opere di urbanizzazione, nonché precisando la data di realizzazione e quella dell'iniziale utilizzo pubblico, nonché il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture".

Difatti dai precedenti paragrafi emerge che esistono parti dei terreno

occupate da opere di urbanizzazione oggetto di vendite precedenti al piano di lottizzazione (le cui relative trascrizioni non individuano in concreto porzioni di aree ma genericamente quote di opere) per cui diventa importante verificare anche quale sia stato il concreto e reale utilizzo di queste aree negli anni successivi e fino a tutt'oggi

Al riguardo, vista la notevole complessità del quesito a causa della vastità dell'area oggetto di indagine (in pratica l'intero villaggio di Torre delle Stelle) e la risalenza nel tempo di alcuni dei dati di fatto necessari, si ritiene opportuno esporre prima di tutto gli accertamenti svolti e le relative acquisizioni documentali, per poi stilare le relative conclusioni.

4.1. Esame accertamenti e documentazione sul terzo quesito

4.1.1. Ubicazione delle opere di urbanizzazione concretamente realizzate, con particolare riferimento alla rete idrica.

Durante i sopralluoghi effettuati nello svolgimento delle operazioni peritali furono ufficialmente richieste al Comune di Maracalagonis ed al Condominio di Torre delle Stelle, una copia di elaborati che riproducessero lo stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, con l'eventuale cronologia degli interventi.

Parte dei documenti più significativi documenti sono stati allegati (da doc. 24/C a doc. 30/C). Da quanto emerso durante gli incontri, visibile nella relativa esiguità quantitativa e qualitativa degli elaborati prodotti, non esiste una mappa certa e definitiva dei sotto-servizi presenti all'interno di Torre delle Stelle.

E' stato possibile ricostruire una planimetria della rete idrica (TAV. 5),

riunendo le informazioni contenute nel documento di progetto redatto dall'ing. Vittorio Dessì nel 1981 (doc. 27/C), una planimetria compilata a mano dall'Amministratore del Condominio Torre delle Stelle con l'indicazione delle fonti di approvvigionamento e il sopralluogo in zona con la presa visione dei serbatoi e delle distributrici principali.

La rete idrica di Torre delle Stelle risulta alimentata da due diverse fonti di approvvigionamento:

- un'opera di presa mediante pozzi in prossimità del Rio Geremeas, autorizzata mediante Concessione di Derivazione d'acqua rilasciata dalla Regione Autonoma della Sardegna Ass. LLPP n. 452/7075 del 23.06.1976 dal Rio Geremeas per 30 anni per uso irriguo alla Società Immobiliare Torre delle Stelle, (doc. 28/C) e rettificata con Decreto dell'Assessorato ai Lavori Pubblici n.1390 del 23.09.1977 (doc. 30/C) per permettere l'uso domestico e potabile dell'acqua derivata, che convoglia l'acqua attraverso una condotta adduttrice in fibrocemento (doc. 29/C);
- una presa sulla dorsale E.A.F. (schema 46 e 39) che alimenta da Cagliari la zona Sud Orientale (doc. 24/C), realizzata nei primi anni 90, che alimenta il nuovo serbatoio in via Orione e il serbatoio alto.

Il progetto dell'ing. Vittorio Dessì deriva dall'incarico affidato dal Condominio Torre delle Stelle al fine di realizzare una razionalizzazione della rete esistente (realizzata “in divenire” contestualmente alla realizzazione dell'infrastruttura stradale ed alla vendita dei lotti) ed alla realizzazione del un nuovo serbatoio di carico a supporto di quelli esistenti, successivamente collaudato dall'ing. Massimo Abis (doc. 25/C)

nel 1982.

Come si evince dalla planimetria allegata (TAV. 5), l'acquedotto passa per la quasi totalità dello sviluppo lungo le strade condominiali.

Per quanto riguarda le fognature, non sono mai state realizzate e tutte le residenze sono dotate di fosse settiche a tenuta.

La rete di illuminazione pubblica prevista in progetto era già in avanzato stato di realizzazione nel 1977, come risulta dallo stato di consistenza redatto il 4 dicembre 1976 (doc. 07/C), nel quale si da atto della realizzazione di 300 lampioni su 400 previsti in progetto, comprendendo inoltre la linea di alimentazione e le cabine di distribuzione che all'epoca serviva già tutti i condomini presenti.

4.1.2. Indici sintomatici di una fruizione collettiva delle opere di urbanizzazione e dei terreni, seppur ricadenti nelle categorie di cui al precedente paragrafo.

L'esame dei luoghi e delle opere di urbanizzazione primaria sviluppato nei paragrafi ha mostrato la complessità dell'evoluzione avuta durante il processo edificatorio che a tutt'oggi ancora non può dirsi concluso.

A prescindere dalla titolarità o meno delle aree su cui sono sorte, tuttavia preme in questa sede mostrare che le opere infrastrutturali realizzate, alcune delle quali ancora incomplete (strade, parcheggi,), altre ancora assenti del tutto (rete fognaria), sono state sottoposte ad un utilizzo collettivo.

Inoltre, con specifico riferimento alle strade, è ancora più evidente l'utilizzo collettivo, considerato che l'accesso al Condominio è a tutt'oggi libero ed indiscriminato.

L'ingresso di Torre delle Stelle è regolato attraverso due ingressi dei tre originari previsti in progetto: il principale, presso la caserma dei Carabinieri e l'accesso presso la Taverna del Saraceno.

L'evidenza della libera circolazione all'interno della Lottizzazione deriva immediatamente dalla sentenza n. 858/2011 del T.A.R. Sardegna sezione seconda (doc. 34/C), che, pronunciandosi in merito all'annullamento dell'autorizzazione n. 48 concessa nel 1995 all'Amministratore del Condominio della Lottizzazione Torre delle Stelle dal Sindaco di Maracalagonis (doc. 31/C), che autorizzava il condominio a riattivare le sbarre d'ingresso alle due entrate, così recitava:

"*Da ciò emerge, con riferimento all'ingresso principale, che non sussiste il presupposto, posto a fondamento della determinazione impugnata, della necessità di consentire il libero accesso, essendo esso sempre aperto al pubblico;..*

......omissis......

Sussiste quindi il presupposto su cui si fonda il provvedimento, necessità di eliminare la chiusura durante la notte, e lo stesso contiene la motivazione sull'interesse pubblico alla libera circolazione nelle strade della lottizzazione, essendo esse soggette da sempre ad uso pubblico."

Ad ulteriore conferma dell'utilizzo pubblico delle opere sono stati richiesti al Comune di Maracalagonis una serie di atti che comprovano come vi sia stato negli anni un interesse pubblico alle opere in oggetto, manifestato dall'intervento manutentivo di tipo straordinario in alcuni casi, di completamento o restauro in altri, o ancora di nuova realizzazione.

Si ritiene opportuno citare la delibera di giunta comunale n. 97 del 12.08.1981 (doc. 12/C) avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione prefettizia per la toponomastica stradale, la quale seppur non conferendo in sé natura pubblicistica al bene, ne rileva il valore dichiarativo e ricognitivo.

L'intervento pubblico per il completamento delle opere di urbanizzazione si evince (doc. 14.1/C) dall'intervento realizzato dal Comune di Maracalagonis nel 1989 per la sistemazione delle strade di accesso al mare di Torre delle Stelle, attraverso la concessione dell'Assessorato Regionale al Turismo, Artigianato e commercio per i 9/10 dell'importo e per il restante 1/10 su fondi comunali del capitolo 3604 del bilancio 1988 intitolato "*Spese per urbanizzazione primaria e secondaria".* A corredo della delibera di approvazione del progetto esecutivo è allegata anche il contratto d'appalto stipulato con l'impresa realizzatrice (doc. 14.2/C).

Come intervento pubblico si allega anche copia di deliberazione di Giunta Comunale n. 99 del 24.08.2010 (doc. 20.1/C), con oggetto "*Manutenzione della viabilità comunale nelle località costiere di Torre delle Stelle e Baccu Mandara*", con la quale si da seguito all'inserimento dei lavori succitati all'interno dell'Elenco annuale dei Lavori di competenza 2010, e relativo contratto d'appalto aggiudicato con contratto n. 174/2011 il 13.05.2011 (doc. 20.2/C).

Infine pare utile allegare anche copia dell'ordinanza n. 46 della Polizia Municipale di Sinnai attestante la pubblica fruizione delle strade di Torre delle Stelle e la regolamentazione Pubblica della circolazione veicolare

(doc. 13.1/C), nonché i verbali redatti dalla Polizia Municipale di Maracalagonis agli esecutori di interventi di manutenzione ordinaria sulle canalette e sulle opere a corredo delle strade (doc. 13.2/C).

Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie si ritengono di interesse i Lavori di completamento della Chiesa Madonna del Mare, di cui si allega delibera di giunta Comunale di approvazione del progetto esecutivo (doc. 15/C) del 27 ottobre 1992, fu finanziata interamente dalla Regione Autonoma della Sardegna ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 13/1991. I successivi lavori risanamento e di completamento, di cui si allega delibera di approvazione del progetto definivo ed esecutivo del 29.09.2004 (doc. 17.1/C) e contratto d'appalto per la realizzazione dei lavori del 23.05.2005 (doc. 17.2/C), furono finanziati interamente con fondi comunali provenienti dal capitolo di spesa 25109.2/2002 del Bilancio (Fondi di condono edilizio).

I lavori di sistemazione della Torre de Su Fenugu, di cui si allega deliberazione di approvazione di giunta municipale del 28 luglio 1998 (doc. 16.1/C) e contratto di appalto dei lavori di giugno 1999 (doc. 16.2/C), furono realizzati interamente con soldi provenienti dal fondi erogati dalla Regione Autonoma della Sardegna, previo inserimento delle opere all'interno della programmazione delle OOPP con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 24.02.1998.

Anche per quanto riguarda la zona e le strutture del Parco, all'interno della lottizzazione Torre delle Stelle, il Comune è intervenuto, dapprima con l'inserimento all'interno del programma triennale dei LLPP per il triennio

2005/2007(delibera di giunta comunale n.111 del 28.09.2006, doc. 18.1/C) indicando che l'interno importo sarà finanziato con fondi R.A.S. Ricavati dai Piani Integrati d'Area (PIA CA13), e successivamente con deliberazione di Giunta comunale con l'affidamento dell'incarico di progettazione e approvazione dei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo.

Quest'ultimo è stato diviso in due stralci funzionali, di cui si allegano delibere di giunta per approvazione del progetto esecutivo del primo stralcio (doc. 19.1/C) e secondo stralcio (doc. 19.2/C). DI quest'ultimo si allega anche copia del contratto d'appalto per l'esecuzione dei lavori (doc. 19.3/C).

Anche in questo caso il finanziamento è imputato sul bilancio comunale a valere sul cap. 29616.1/2005 (lavori di Sistemazione ed ampliamento Strutture Parco nella lottizzazione Torre delle Stelle).

Per quanto attiene alla rete idrica, è già stato evidenziato che una parte del sistema di adduzione della Lottizzazione è stata realizzata dall'Ente Autonomo del Flumendosa all'inizio degli anni 90 (doc. da 24/C), per l'alimentazione del serbatoio esistente (serbatoio C tavola 5), mentre l'opera di captazione da falda in prossimità del Rio Geremeas fu realizzata interamente dal condominio (doc. 29/C).

Come rilevato anche nella Tavola 5, la rete idrica passa interamente lungo l'area di sedime del tracciato stradale; un ulteriore ragionamento è imposto dalla natura intrinseca della rete di distribuzione della acqua. Risulta infatti ancora più difficile che per la rete viaria parlare di quote e

millesimi; è infatti innegabile che, mentre è possibile in maniera forse arbitraria ma non priva di logica, determinare la “quota di strada” di competenza di un condomino, in funzione per esempio della distanza dal punto d'accesso al condominio, tale ragionamento risulta assolutamente impossibile per quanto attiene alla rete idrica. Volendo anche prescindere dal fatto che non è nota completamente la conformazione della rete di distribuzione interna, a causa del fatto che la conformazione tipica, solitamente di tipo a maglie chiuse, permette all'acqua di poter seguire diversi percorsi in funzione della tipologia e distribuzione della domanda e del carico disponibile in quel momento, risulta quasi impossibile determinare in maniera univoca il tratto di condotta “spettante” ad un determinato condomino. Questo, si noti, sotto un profilo squisitamente tecnico, nel senso che, per come costruito e collegato alle opere di adduzione e di raccolta, l'impianto non appare oggettivamente scindibile in tanti usi individuali.

A ciò si aggiunga anche qui quanto riferito per le strade, riguardo al fatto che le quote vendute ante approvazione del Piano di lottizzazione, disposte in maniera disuniforme sul territorio, vanificano ogni ragionamento sulle possibili ipotesi di partizione della rete tra pubblica e privata.

4.2. Risposte al terzo quesito sulla base dei dati sopra descritti.

Alla luce di quanto emerso nei punti precedenti è possibile trarre alcune considerazioni finali relative al terzo quesito.

L'intero corpo di opere relativo alla urbanizzazioni primarie e secondarie è

di fatto attribuibile in maniera non univoca ad un utilizzo collettivo e inscindibile. I fatti suesposti suggeriscono infatti che, se da un lato l'immobiliare Torre delle Stelle ha materialmente dato l'avvio a tutte le opere di urbanizzazione, e questo già prima della delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione con la Società Immobiliare Torre delle Stelle del Consiglio Comunale del 2.10.1969, si evidenzia con il passare degli anni un intervento sempre più massiccio del pubblico nella manutenzione e realizzazione di opere all'interno della lottizzazione (vedi le sistemazioni stradali citate, la realizzazione del collegamento con la dorsale Cagliari Villasimius per l'adduzione di acque alla rete Condominiale, la sistemazione del Parco).

Considerando poi che una parte maggioritaria ha acquistato i lotti successivamente alla delibera di Consiglio Comunale che approvava il Piano di lottizzazione, nel quale era pacifica la cessione delle opere realizzate dalla società lottizzante al Comune al termine dei lavori, risultano inscindibili le due porzioni individuate, quelle relative alle opere di urbanizzazione realizzate sui millesimi di proprietà privata (condomini con rogito antecedente alla data di Approvazione del Piano di Lottizzazione) e quelli di chiara appartenenza pubblica.

5. Osservazioni dei CTP e relative risposte del CTU

Come già si è osservato in premessa, a seguito del deposito della Bozza di Relazione peritale tutti e tre CTP hanno formulato numerose osservazioni.

Le stesse, allegate in copia integrale alla fine della presente relazione, sono state attentamente esaminate e, all'esito, nei successivi paragrafi, si procede all'esame analitico delle stesse ed alla esposizione dei relativi riscontri del sottoscritto.

5.1. Osservazioni dei CTP al primo e secondo quesito.

5.1.1. Osservazioni del C.T.P. Torre delle stelle ing. Vinicio De Montis.

Si sostiene che la deliberazione 11/1969 del Comune di Maracalagonis (pg 15 e segg.) non individuava esattamente i terreni e le opere interessate dall'intervento, per cui la correlata convenzione del 2 marzo 1970 sarebbe del tutto inefficace, oltre che lacunosa nei contenuti; inoltre questa convenzione fu comunque annullata con deliberazione del CO.RE.CO. del 28 settembre 1976.

A tutto ciò conseguirebbe che questo CTU, nell'individuare la pianificazione del 1969 quale limite temporale rilevante, sarebbe andato incontro a due errori:

- avrebbe erroneamente omesso di considerare, tra i rogiti non soggetti a regime pubblicistico, quelli successivi alla deliberazione n. 11/1969 ma precedenti alla nuova convenzione del gennaio 1977, tra i quali si cita anche la vendita di una cospicua parte di Proprietà dell'Immobiliare Torre delle Stelle alla società "*Stand by Foundation*" nel 1970;

- avrebbe erroneamente considerato, quali superfici totali delle opere di urbanizzazione e delle residenze, quelle previste dagli atti del 1969, invece che quelle, diverse, previste dalla convenzione del 1977, la quale avrebbe aumentato considerevolmente la superficie destinata ad urbanizzazioni a scapito di quella residenziale.

Infine l'ing. De Montis contesta l'esclusione dalla base di calcolo, operata dal CTU, dei rogiti indicati da quest'ultimo come rientranti nella "Tipologia 3", giacché le note di trascrizione di questi rogiti conterrebbero un efficace richiamo all'atto originario contenente le clausole di vendita delle opere di urbanizzazione.

Pertanto il CTP propone dei calcoli alquanto diversi, basati sui dati del 1977 anziché su quelli del 1969, con la conseguenza che la superficie fondiaria venduta prima del vincolo pubblicistico salirebbe a mq. 629.419, che corrisponderebbe al 71,71% del totale (vedi pag. 24 della relazione del CTP ing. De Montis), invece che alla percentuale del 42.93% inizialmente calcolata dal CTU nella prima versione della perizia trasmessa alle parti per le controdeduzioni.

5.1.2. Osservazioni del C.T.P. del Comune di Maracalagonis Ing. Giampaolo Marchi (cui fa riferimento anche il CTP Geom Paolo Capra)

Il CTP ing. Marchi contesta in parte la risposta ai primi due quesiti data dal sottoscritto, con specifico riferimento all'efficacia giuridica dei rogiti precedenti al 1969 ed ai loro effetti sulle opere di urbanizzazione.

Chiede in particolare, l'ing. Marchi, che si affermi espressamente l'improduttività degli effetti di tali rogiti sul regime delle opere di

urbanizzazione e, di conseguenza, che si attesti che i successivi atti di cessione dalla lottizzante al Comune sarebbero avvenuti validamente e senza violare pattuizioni pregresse con i terzi acquirenti delle aree residenziali; a conferma di questo il CTP evidenzia che all'epoca delle originarie cessioni di aree residenziali non esisteva un progetto unitario di opere di urbanizzazione né tanto meno alcun documento autorizzativo alla realizzazione delle stesse.

Inoltre il CTP sostiene che la percentuale di superficie residenziale venduta ante 1969, come indicata nella bozza di relazione peritale, cioè il 42%, sarebbe *abnorme (sic)* anche per avere tenuto conto di alcune superfici ricadenti in Comune di Sinnai.

Infine l'ing. Marchi sostiene che la rete idrica, a prescindere dalle vicende dei richiamati rogiti, dovesse comunque passare alla mano pubblica in base all'art. 4 della legge n. 847/1964, nonché, soprattutto, dell'art. 5 dell'Atto aggiuntivo alla convezione di lottizzazione del 10 gennaio 1977, confermato dal verbale di verifica dello stato di consistenza del 4 dicembre 1976, anch'esso allegato all'atto aggiuntivo.

Ancora contesta la versione della convenzione di lottizzazione "Cocco e altri" utilizzata dal CTU ai fini degli accertamenti, in quanto si tratterebbe di una versione meramente preliminare, priva di efficacia; la versione ufficiale, di cui tenere conto, conterrebbe una diversa disciplina (art. 8) relativa al passaggio al Comune delle aree destinate a verde e servizi, per cui il CTU dovrebbe rivedere le proprie conclusioni sul punto.

5.1.3. OSSERVAZIONI DEL CTP DI FRAU ANNA E PIÙ GEOM. CAPRA

Il CTP dei ricorrenti Anna Frau e più fa riferimento ad un verbale di assemblea condominiale del 9 febbraio 1980, nel quale si effettua una ricognizione dei millesimi; in questo verbale si indica, quale valore millesimale di lotti ancora di proprietà della Immobiliare Torre delle Stelle (e come tali, giocoforza, non venduti a terzi prima del 1969), la cifra di 508,106 millesimi, pari al 51% del totale; di conseguenza la percentuale di lotti venduti prima del 1969 sarebbe parti al 49%; tale valore striderebbe con quello indicata dal CTU nella bozza di perizia (pari al 43,23%) e riferito al 1969 (ossia l'incremento del 6% dei lotti edificabili venduti in 11 anni non è ritenuto credibile).

Il contrasto tra le risultanze di quel verbale ed i valori dei rogiti presi in considerazione nella bozza di perizia si spiegherebbe, secondo il CTP, con l'inserimento in lottizzazione (in due distinte fasi) di ulteriori aree all'interno della lottizzazione, destinate in parte a residenze ed in (minima) parte a urbanizzazione; in particolare ciò si deve ad un Piano di completamento della lottizzazione del 1972 (per una estensione totale di 69.130 m^2), nonché la "nascita" della lottizzazione "Cocco ed altri", approvata nel 1971, (per una superficie di lottizzazione di m^2 100.284) relativi solo ad aree residenziali in quanto le strade sono rimaste le stesse già realizzate.

Infine il CTP Capra chiede lo scomputo delle aree incidenti sul Comune di Sinnai dal computo totale.

Con questi tre correttivi si giungerebbe ad una percentuale di terreni

venduti prima del 1969 rispetto alla superficie complessiva pari al 35,4%.

5.1.4. RISPOSTE DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAI CTP SUI PRIMI DUE QUESITI

In primo luogo si osserva (con specifico riguardo ad alcuni dei rilievi dell'ing. De Montis) che non spetta a questo CTU stabilire quali siano gli effetti giuridici delle varie lottizzazioni (piani e convenzioni) succedutesi nel tempo, trattandosi di questione, per ovvi motivi, devoluta all'esame del giudice.

Pertanto la stessa individuazione della convenzione del 1969 quale momento temporale di riferimento è stata, in effetti, una scelta opinabile, che teneva conto del dato di fatto che i rogiti acquisiti dal TAR presso la Conservatoria si fermano al 1973, anno in cui era in vigore il piano (e relativa convenzione) del 1969, senza raggiungere, quindi, gli anni '76 e '77, cui fa riferimento il CTP ing. De Montis.

Ad ogni buon conto, essendo ben possibile che sul punto il giudice giunga a conclusioni diverse (le quali, come detto, non competono al consulente tecnico), ho proceduto anche all'esame dei dati tecnici e di fatto esposti dal CTP ing. De Montis nelle proprie osservazioni sulla bozza di consulenza.

Ciò posto, al fine di far maggiore chiarezza, si puntualizzano i seguenti concetti.

Le aree computate nella tabelle allegate alla bozza di relazione contenevano una parte di lotti ricadenti in area di Sinnai (vedasi anche, sul punto, le osservazioni dell'ing. Marchi e del geom. Capra), che erroneamente sono stati dal sottoscritto inseriti nel calcolo della superficie

venduta; è pacifico, infatti, come recita il quesito, che in questa sede si debba verificare l'inclusione delle aree oggetto dei rogiti notarili allegati all'interno delle convenzioni stipulate dal Comune di Maracalagonis con l'Immobiliare Torre delle stelle, mentre aree ricadenti in Comune di Sinnai non sono oggetto di questa CTU.

Per quanto riguarda la stima delle aree vendute dopo il 1969, la stima operata dal CTP ing. De Montis pari al 71,71% (pag. 24) risulta, comunque, opinabile, soprattutto alla luce del dato ricavabile dal verbale di assemblea condominiale del 9 febbraio 1980 (doc. C del CTP geom. Capra), dal quale si rileva che a quella data i millesimi di proprietà della Società Immobiliare erano pari a 508,116, e quindi si deduce che il lotti edificabili venduti a quella data erano pari al 49,19% dell'intera superficie edificabile della lottizzazione.

Quanto all'orizzonte temporale a cui riferire la superficie venduta si rimette al giudice la valutazione in ordine al sé tenere conto solo dei rogiti ante 1969 (come nella bozza preliminare di CTU) o anche di quelli successivi e sino al gennaio 1977 (come propone il CTP ing. Demontis), seppur con le indicazioni suggerite al punto precedente: a tal fine la Relazione (vedi infra) è stata integrata con l'aggiunta delle precedenti considerazioni.

Partendo dalle considerazioni sviluppate nei punti precedenti si ricava, pertanto, quanto di seguito esposto.

La superficie oggetto dell'intervento di lottizzazione originario del 1969, ricavabile dalla relazione allegata al Piano di lottizzazione (doc. 04/C), è pari a ha 119.30.00 (m^2 1.193.000). La relativa rete stradale prevista

occuperebbe secondo le previsioni di piano una superficie complessiva di Ha 9.00.00.

$S_{Lott_Torre_delle_Stelle_1969}$ = 1.193.000 m^2 (pari a Ha 119.30.00)

Nella tabella allegata (tabella 3), è sintetizzata la distribuzione delle aree previste nella relazione del Piano di lottizzazione approvato.

Il dato importante ricavabile dalla tabella è la superficie delle zone residenziali, pari a:

$S_{Resid_Torre_delle_Stelle_1969}$ = 947.500 m^2 (pari a Ha 94.75.00)

Analizzando i rogiti effettuati precedentemente alla data di approvazione del Piano di lottizzazione, vedi tabella allegata (tabella 2), si ricavano le aree complessive dei lotti venduti preliminarmente all'approvazione del Piano di Lottizzazione. Tale dato è da epurare ulteriormente dei rogiti di tipo 3, come precedentemente sottolineato (Tabella 2). Alla luce di quanto evidenziato si ricava :

$S_{Resid_venduta_ante_App_Lott}$ = 394.975 m^2 (pari a Ha 39.49.75)

pari a circa il 41,69% della superficie di lottizzazione complessiva destinata alle zone residenziali.

Tale dato corrisponde però al dato riferito alla prima convenzione di lottizzazione approvata.

Successivamente si sono inserite le lottizzazioni Cocco e più, (Tavola 3 -Lottizzazione Cocco e più, doc. 22/C.), con i seguenti dati caratteristici:

- $S_{Lott_Cocco\ e\ più}$ = 125.354 m^2 (pari a Ha 12.53.54)

- $S_{Resid_Cocco\ e\ più}$ = 100.284 m^2 (pari a Ha 12.53.54)

Si ricava così che:

- $S_{resid_Complessiva_1972} = S_{Resid_Cocco} + S_{Resid_Torre_delle_Stelle} = 1.047.784\ m^2$

(pari a Ha 104.77.84)

Infine nel 1973 è stato inserito il Piano di Completamento che prevedeva l'inserimento di ulteriori m2 69.130 di cui m2 55.304 per zona residenziale e m2 13.820 da cedere al comune per aree per attività religiose, scuole, parcheggi e parchi pubblici.

$S_{Lott_Completamento} =$ 69.130 m^2 (pari a Ha 06.91.30)

$S_{Resid_Completamento} =$ 55.304 m^2 (pari a Ha 05.53.04)

Si ricava così che:

$S_{Lott_1973} = S_{Lott_1969} + S_{Lott_Cocco} + S_{Lott_Complet} = 1.387.484\ m^2$

(pari a Ha 138.74.84)

$S_{Resid_1973} = S_{Resid_1969} + S_{Resid_Cocco} + S_{resid_Complet} = 1.103.088\ m^2$

(pari a Ha 110.30.88)

Si riportano di seguito i calcoli eseguiti considerando due distinti orizzonti temporali:

- il primo con riferimento alla data di approvazione del Primo Piano di Lottizzazione (02.10.1969),
- il secondo alla data della convenzione "integrativa" stipulata tra Comune di Maracalagonis e la "Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a." (06.02.1977): nel calcolo relativo a quest'ultimo orizzonte temporale sono stati inseriti tutti i rogiti presenti agli atti e ricadenti all'interno del territorio del Comune di Maracalagonis, includendo in un ulteriore tabella anche il rogito a favore di "Stand by foundation", come indicato dall'ing, De Montis.

All'esito di queste operazioni è possibile effettuare un riepilogo dei risultati dei calcoli eseguiti in riferimento alle diverse fasi temporali considerate, nei termini di seguito esposti:

		1969	1977[1]	1977[2]
a	$S_{lottizzazione}$	1.193.000	1.387.484	1.387.484
b	$S_{residenziale}$	947.500	1.103.088	1.103.088
c	$S_{residenziale_rogiti\ agli\ atti}$	394.975	459.638	588.936
	% di c su b	41,69%	41,67%	53,39%

1 senza inserire atto relativo alla vendita a "Stand by Foundation"

2 con inserito atto relativo alla vendita a "Stand by Foundation"

Nell'ultima colonna di cui sopra il dato - che per il resto non è di molto mutato rispetto a quanto indicato nella bozza di relazione inviata ai CTP - risente ora della inclusione (tra gli immobili venduti prima) del rogito stipulato a favore di Stand by Foundation, che, si ricorda, ha una estensione pari a m^2 129.298 e quindi incide sulla percentuale complessiva del 53,39% sopra indicata nella misura del 11,72%, per cui senza di esso si giungerebbe alla percentuale di 41,67% sopra indicata in tabella.

Peraltro va ricordato, rimettendo al TAR delegante le connesse considerazioni giuridiche, che tali percentuali (sia quella del 53,39% che quella del 41,67% ottenuta sottraendo il rogito a favore di Stand by Foundation: vedi supra) non coincidono con il verbale di assemblea condominiale citato dal CTP geom. Capra (vedi supra), che riporta a quella data i millesimi di proprietà della società lottizzante in data 9

febbraio 1980 pari a 51%, per cui, su questa base, dovrebbe ipotizzarsi una percentuale di superficie venduta prima pari al 49%.

Questa lieve differenza, non spiegabile su base matematica (potrebbe ad esempio, esservi stata qualche vendita ulteriore tra il 1977 ed il 1980) costituisce, tuttavia, un'indiretta conferma della "tendenza" indicata dal geom. Capra, mentre pare ulteriormente smentire il dato (di molto superiore) indicato dall'ing. De Montis.

Sulla diversa questione (vedasi soprattutto rilievi dell'ing. Marchi) dell'efficacia giuridica dei rogiti precedenti al 1969 ed ai loro effetti sulle opere di urbanizzazione non può che ribadirsi quanto riportato alle pagg. 7 e 8 della Bozza di Relazione e che ora integralmente si conferma.

Si precisa soltanto che nei contratti precedenti al 1969 esistevano indubbiamente dei rinvii ad un regolamento generale, il quale, a sua volta, faceva riferimento alla cessione di opere di urbanizzazione pro quota.

In ogni caso non spetta a questo CTU esprimere conclusivamente quali siano gli effetti giuridici di tale rinvio contrattuale, trattandosi di valutazione non già tecnica o di fatto, bensì squisitamente giuridica, e come tale rimessa alla decisione del Collegio giudicante, per cui il sottoscritto si è limitato a ricostruire gli elementi tecnici e di fatto, ad analizzare il contenuto dei rogiti e ad evidenziarne gli aspetti principali ed ictu oculi evidenti.

Sempre il CTP ing. Marchi sostiene poi, sempre in riferimento ai primi due quesiti, che nella relazione peritale sarebbero stati erroneamente considerati anche alcuni atti relativi al territorio di Sinnai, e come tali

estranei alla convenzione di lottizzazione stipulata da Maracalagonis con la Immobiliare Torre delle Stelle.

In effetti il tenore dei primi due quesiti rivolti dal giudice è tale da fare riferimento esclusivamente alle aree comprese in agro di Maracalagonis.

Per cui, premesso che l'originario calcolo (comprensivo delle aree in Sinnai) era stato fatto per completezza posto che quelle aree si collocano di fatto all'interno dell'area di Torre delle Stelle, si è ritenuto opportuno effettuare dei nuovi calcoli delle aree interessate dai rogiti ante 1969, espungendo quelle ricadenti all'interno del territorio di Sinnai.

Difatti i calcoli sopra indicati (quelli che, per intenderci, si concludono con la percentuale finale del 53,39%) sono stati effettuati espungendo dalla base di calcolo le aree ricadenti in territorio di Sinnai.

5.2. Osservazioni dei CTP al terzo quesito.

5.2.1. Osservazione del C.T.P. del Condominio Torre delle stelle ing. De Montis.

Riguardo alla rete idrica, il CTP osserva che l'intervento pubblico nella rete idrica è stato minimale, in quanto relativo alla sola condotta EAF che collega la dorsale dell'acquedotto Cagliari - Villasimius al serbatoio condominiale, mentre la distribuzione alle abitazioni avviene esclusivamente su condotta "condominiale" (cioè costruita dal condominio ed alla quale possono allacciarsi solo i condomini) , avente estensione di gran lunga prevalente rispetto alla sopra descritta parte pubblica; inoltre la parte realizzata da EAF e quella condominiale risulterebbero, secondo il CTP, materialmente e tecnicamente ben

distinte.

Anche funzionalmente, l'allaccio all'EAF fungerebbe da mera "riserva emergenziale" per il periodo estivo, laddove tutto il resto (stragrande maggioranza) della risorsa idrica deriverebbe dal Rio Geremeas, sulla base di opere di captazione e adduzione interamente realizzate dal condominio, sulla base di concessioni amministrative, peraltro, incapaci di trasformare in pubblico un intervento che resterebbe comunque privatistico.

Pertanto il limitato intervento pubblicistico sopra descritto non permetterebbe di presumere un uso collettivo e pubblicistico dell'intero impianto idrico.

Sulla rete stradale, il CTP ing. De Montis osserva che i tratti di strada interessati in questi anni da opere comunali di manutenzione sarebbero del tutto minimali rispetto all'intero sviluppo del tracciato, per il resto sempre mantenuto in proprio dal condominio e funzionale a servire anche abitazioni molto isolate, per evidenti scopi esclusivamente privatistici.

Anche in questo caso, quindi, non potrebbe desumersi, da questi limitatissimi interventi pubblici, un uso collettivo e pubblicistico dell'intero reticolato stradale.

5.2.2. Osservazioni del C.T.P. del Comune di Maracalagonis ing. Marchi

Pur non contestando, per la maggior parte, la ricostruzione in fatto operata dal CTU, chiede a quest'ultimo di attestare che sui piccoli tratti di condotta idrica insistenti su aree private si sia formata una servitù prediale pubblica (a favore del Comune), essendo l'intera condotta, da molti anni,

destinata ad uso collettivo.

5.2.3. Osservazioni del CTP di Frau Anna e + geom. Capra

Il CTP osserva che il principale serbatoio di accumulo dell'acqua da distribuire alle case di Torre delle stelle è stato realizzato su terreni indicati in lottizzazione "Area verde", come tali destinati a passare alla mano pubblica.

Discorso analogo varrebbe per le condotte di adduzione e scarico del medesimo serbatoio, anch'esse realizzate su terreni ormai comunali, in quanto interessati dal passaggio del reticolo stradale, anch'esso opera di urbanizzazione ceduta al Comune quanto meno con l'atto aggiuntivo del 1977.

Già questo evidenzierebbe la proprietà pubblica del Comune su strade e rete idrica.

Il CTP cita poi una serie di documenti comprovanti la natura pubblica delle opere (pag. 8 della CTP).

Infine osserva che le opere idriche realizzate dall'EAF (allaccio alla rete idrica pubblica) assicurerebbero da sole all'intero villaggio il soddisfacimento dei propri fabbisogni idrici; inoltre anche l'impianto di adduzione dal Rio Geremeas sarebbe configurabile come opera pubblica, in quanto realizzato nella vigenza della convenzione di lottizzazione del 1977.

5.2.4. Risposte del CTU alle osservazioni formulate dai CTP sul terzo quesito.

Va premesso, anche in questo caso, che non spetta in alcun modo al CTU trarre conclusioni finali sul regime giuridico cui sono assoggettate le

opere di urbanizzazione di Torre delle stelle, trattandosi di valutazioni totalmente rimesse al Collegio giudicante. Compito dello scrivente è, invece, quello di ricostruire per quanto possibile la situazione di fatto e precisare gli aspetti tecnici che potrebbero incidere sulla ricostruzione giuridica finale.

Su questa base, e cominciando dalla **rete idrica,** non appare in primo luogo possibile rispondere all'osservazione dell'ing. Marchi, che vorrebbe da questo CTU l'accertamento dell'esistenza di una servitù prediale sui tratti di condotta insistenti su terreni privati. È di tutta evidenza, infatti, che l'accertamento dell'esistenza di diritti reali è specifica competenza del Giudice, come tale del tutto esorbitante rispetto ai compiti affidati al consulente tecnico.

Quanto alle caratteristiche tecniche dell'impianto idrico, cui fanno riferimento sia l'ing. De Montis che il geom Capra (ovviamente per indurne conclusioni di tenore opposto) si osserva quanto segue.

Si fa integrale riferimento a quanto già osservato (sia nella bozza di relazione che nella parte in fatto di questa versione finale) circa l'esistenza di una "doppia fonte di alimentazione idrica" del Villaggio: parte dal Rio Geremeas, mediante opere realizzate dal Condominio in base a concessioni amministrative e parte dalla rete EAF (ora Abbanoa), mediante un tubo di collegamento realizzato con un finanziamento pubblico da un Ente strumentale della Regione.

Ancora si ribadisce che entrambe le fonti di approvvigionamento confluiscono nel medesimo serbatoio (realizzato su terreni destinati ad

area verde, quindi alla proprietà comunale, sulla base della convenzione di lottizzazione del 1977), dal quale l'acqua viene poi condotta alle varie abitazioni sulla base di una rete di distribuzione realizzata dal Condominio, la quale passa per la quasi totalità sul sedime stradale (oggetto a sua volta di contestazione in ordine alla proprietà pubblica o privata).

Pertanto, fermo restando che spetta al giudice trarre da questi elementi di fatto le necessarie conclusioni, questo CTU non può che limitarsi ad osservare che:

- la "condotta EAF" e la "condotta condominiale" sono distinte, ma poi confluiscono nel medesimo serbatoio; quindi se è vero che da un punto di vista squisitamente tecnico si tratta di due impianti fisicamente diversi è altrettanto vero che gli stessi sfruttano poi lo stesso serbatoio di raccolta;
- sul piano quantitativo, si osserva che sui circa 300.000 cubi annui (consumo totale annuo del villaggio) circa 50-60.000 metri cubi derivano della condotta EAF (ora Abbanoa), soprattutto nel periodo estivo (cfr., sul punto, doc. N alla perizia del geom. Capra);
- quanto all'intervento della mano pubblica per la manutenzione dell'impianto idrico si fa riferimento alla parte in fatto della presente relazione ed ai relativi allegati.

Quanto, infine, alla <u>rete stradale,</u> si ribadisce che il reticolato delle strade di lottizzazione, quanto meno nella sua struttura fondamentale, risultava

già ben delineato nel Piano di lottizzazione del 1969 e nella relativa convenzione, ed è stato poi ribadito nei successivi atti convenzionali del 1977.

Gli interventi manutentivi pubblici stradali sono quelli già ampiamente descritti nella Bozza di relazione, alla quale si fa ampio riferimento su questi aspetti e stesso discorso vale in ordine alle possibilità di accesso dalla strada pubblica.

Anche in questo caso, quindi, spetterà al Giudice trarre, da questi dati di fatto, le relative conclusioni.

6. Conclusioni sintetiche.

Quesiti A e B (relativi ai rogiti ante convenzione di lottizzazione)

Come emerge dalla precedente trattazione, il sottoscritto ha esaminato tutti i rogiti indicati nel quesito (si tratta di quelli indicati nella tabella a firma del geom. Ariu in atti e di altri rogiti presenti in atti) ed è giunto alle conclusionali di cui alle pagine precedenti, cui si fa integrale riferimento; in estrema sintesi si ricorda ora che, nell'ambito dei rogiti indicati dal giudice delegante, sono stati considerati dal CTU superfici pari ad una percentuale complessiva del 53,29% del residenziale presente a Torre delle Stelle; da questa percentuale può ricavarsi una correlativa quota di opere di urbanizzazione, sempre che, naturalmente il giudicante acceda alla tesi dell'efficacia traslativa delle relative quote ideali.

Quesito C (relativo alla situazione di fatto delle opere di urbanizzazione ed agli indici sintomatici di uso collettivo)

Sul punto si forniscono al giudicante i seguenti elementi di valutazione:

- si deve partire dalla situazione delle strade, le quali, come emerge dalla precedente trattazione, hanno sempre avuto utilizzo pubblico, sia perché indicate nei progetti allegati alle diverse convenzioni di lottizzazione da un punto di vista grafico ed anche analitico (vedi convenzione di lottizzazione del 1977 in cui sono indicati tutti i mappali relativi alle strade da cedere all'amministrazione Comunale di Maracalagonis doc. 09_C) sia perché accessibili (seppur con alterne vicende) direttamente dalla pubblica strada, consentendo l'accesso a punti di oggettivo uso pubblico, quali le

spiagge di Torre delle Stelle, ma anche tutti i luoghi pubblici come il parco, le zone verdi, la chiesa, etc.;

- quanto all'impianto idrico ed a quello di illuminazione (quest'ultimo, peraltro, passato ufficialmente alla mano pubblica), essi seguono quasi fedelmente il reticolato stradale sopra descritto e servono, oltre che, in misura ovviamente prevalente, le singole abitazioni, anche strutture oggettivamente pubbliche (si pensi, ad es. alla chiesa); le caratteristiche fisiche e tecniche dell'impianto idrico sono state già ampiamente descritte nei paragrafi precedenti (cui si fa rinvio) ed evidenziano, si ripete, una struttura mista, parte realizzata dall'EAF e parte dal Condominio, fisicamente scindibili ma funzionalmente unite, perché utilizzano il medesimo serbatoio (sito in area pubblica) e perché alimentano entrambe tutte le utenze.

Pertanto, fermo restando che compete a codesto ill.mo Tribunale ogni finale valutazione in ordine al regime giuridico di queste opere di urbanizzazione, <u>appare innegabile l'esistenza di significativi indici sintomatici della rilevanza pubblicistica di una struttura idrica pur in gran parte realizzata e mantenuta dal Condominio Torre delle stelle.</u>

In primo luogo perché, già sulla base del regime normativo, oltre che delle (non del tutto attuate) convenzioni di lottizzazione, la rete idrica è ascrivibile al genus delle opere di urbanizzazione primaria.

In secondo luogo perché depongono in tal senso, pur in una situazione di obiettiva promiscuità, sia il collegamento fisico operato tra la condotta

che proviene dal Rio Geremeas (realizzata dal Condominio) con la rete pubblica, mediante un'opera pubblica finanziata con fondi pubblici, che garantisce la disponibilità della risorsa anche nei periodi critici, come quello estivo, sia il passaggio di tutta la tubazione per la distribuzione interna dell'acqua alle singole utenze attraverso il reticolato stradale di cui sopra, ascrivibile anch'esso al genus delle opere di urbanizzazione.

Distinti Saluti.

Cagliari 30 marzo 2013

il CTU

ing. Pierfrancesco Testa

ELENCO ALLEGATI

Tavole

Tavola 1 Planimetria di inquadramento generale;

Tavola 2 Planimetria Lotti venduti prima del 2 ottobre 1969 (approvazione del Piano di lottizzazione con determinazione del Consiglio comunale n. 11);

Tavola 3 Strade - Planimetria delle opere oggetto di cessione in base all'atto aggiuntivo siglato tra Comune di Maracalagonis e Immobiliare Torre delle Stelle in data 10.01.1977 (All. C);

Tavola 4 Strade - Planimetria delle opere realizzate attualmente;

Tavola 5 Acquedotto – Planimetria della rete;

Tabelle

tabella 1 Elenco dei Rogiti;

tabella 2 Elenco dei Rogiti registrati prima del 02.10.1969;

tabella 3 Elenco dei Rogiti registrati prima del 02.10.1969 epurati dei rogiti “tipo 3”;

tabella 4 Tabelle Lottizzazzione Torre delle Stelle e Cocco e più;

Allegati

doc. 01/C Atto di compravendita del primo lotto redatto dal Notaio Cherchi avv. Cesare il 4 giugno 1963 compreso di regolamento di vendita e regolamento di comunione

doc. 02/C Determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11;

doc. 03/C Convenzione per il Piano di Lottizzazione stipulata tra la

s.p.a. “Torre delle Stelle ed il Comune di Maracalagonis in data 2 marzo 1970;

doc. 04/C Relazione del Progetto di Lottizzazione della Società “Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a.”

doc. 05/C Convenzione per il Piano di Lottizzazione Cocco e più stipulata in data 29 febbraio 1972;

doc. 06/C Decreto R.A.S. Ass. LLPP 8 maggio 1973 nulla osta per autorizzazione comunale alla Società Immobiliare Torre delle Stelle per esecuzione opere urbanizzazione;

doc. 07/C Verbale di accertamento dello stato di consistenza effettuato il 4 dicembre 1976;

doc. 08/C Contratto Aggiuntivo di Lottizzazione del 10 gennaio 1977;

doc. 09/C Nota di Trascrizione del Contratto aggiuntivo di Lottizzazione del 10 gennaio 1977;

doc. 10/C Planimetria Allegata al Contratto Aggiuntivo; di Lottizzazione del 10 gennaio 1977;

doc. 11/C Certificato di Regolare Esecuzione della Rete di Illuminazione Pubblica della lottizzazione Torre delle Stelle 16 febbraio 1978;

doc. 12/C Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 12.08.1981 Toponomastica stradale in località Torre delle Stelle;

doc. 13.1/C Ordinanza della polizia municipale di Sinnai n. 46-2011;

doc. 13.2/C Ordinanza della polizia municipale di Maracalagonis;

doc. 14.1/C Delibera di Giunta Comunale n.529 del 27.12.1988 –

Approvazione del Progetto Esecutivo dei Lavori di Sistemazione Strade di accesso al Mare a Torre delle Stelle;

doc. 14.2/C Contratto d'appalto Rep. 15/89 del 27.11.1989 dei lavori di Sistemazione Strade di accesso al Mare a Torre delle Stelle

doc. 15/C Delibera di Giunta Comunale n391 del 27.10.1992 – Approvazione del Progetto Esecutivo dei Lavori di completamento della "Chiesa della Madonna del Mare", località Torre delle Stelle;

doc.16.1/C Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 28.07.1998 - Approvazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo dei Lavori "Restauro Torre de su Fenugu";

doc. 16.2/C Contratto d'Appalto Rep. n. 24/99 del 29.06.1999 dei lavori di "Restauro Torre de su Fenugu";

doc. 17.1/C Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 29.09.2004 – Approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dei Lavori di "Risanamento e completamento della Chiesa di Torre delle Stelle";

doc. 17.2/C Contratto d'Appalto Rep. n. 75/2005 del 17.05.2005 dei Lavori di "Risanamento e completamento della Chiesa di Torre delle Stelle";

doc. 18.1/C Delibera di giunta Comunale n. 111 del 28.09.2006 – Approvazione Progetto Esecutivo dei lavori di "Sistemazione ed Ampliamento delle strutture del Parco

nella lottizzazione Torre delle Stelle- -1° Stralcio";

doc. 18.2/C Contratto d'Appalto Rep. 133/07 del 29.08.2007 dei Lavori di "Sistemazione ed Ampliamento delle strutture del Parco nella lottizzazione Torre delle Stelle- -1° Stralcio"

doc. 19.1/C Delibera di giunta Comunale n. 37 del 30.09.2008 – Approvazione Progetto Definitivo ed Esecutivo dei lavori di "Sistemazione ed Ampliamento delle strutture del Parco nella lottizzazione Torre delle Stelle - 2° Stralcio";

doc. 19.2/C Delibera di giunta Comunale n. 38 del 30.09.2008 – Approvazione Progetto Definitivo ed Esecutivo dei lavori di "Sistemazione ed Ampliamento delle strutture del Parco nella lottizzazione Torre delle Stelle - 3° Stralcio";

doc. 19.3/C Contratto d'Appalto n. 149/2009 del 16.01.2009 dei Lavori di "Sistemazione ed Ampliamento delle strutture del Parco nella lottizzazione Torre delle Stelle - 2° e 3° Stralcio";

doc. 20.1/C Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 24.08.2010 – Approvazione del Progetto Esecutivo dei Lavori di "Manutenzione della viabilità comunale nelle località Costiere di Torre delle Stelle e Baccu Mandara";

doc. 20.2/C Contratto d'Appalto n. 174 del 13.05.2011 dei Lavori di "Manutenzione della viabilità comunale nelle località Costiere di Torre delle Stelle e Baccu Mandara";

doc. 21/C Piano di Lottizzazione del Terreno di Proprietà della Società

Immobiliare Torre delle Stelle (01.09.1969)- Tavole 1-2-3-4-5-6;

doc. 22/C Piano di Lottizzazione del Terreno sito in località Torre delle Stelle di Proprietà del sig. Cocco Giovani e più (26.02.1971)- Tavole 1-2-3-4-5-6;

doc. 23/C Completamento del Piano della Lottizzazione di Proprietà della Società Immobiliare Torre delle Stelle (31.07.1972)- Tavole 1-2-3-4;

doc. 24/C Progetto Esecutivo II lotto schema 46 e 39 PRGA redatto da E.A.F. Tavola D – Planimetria e Profilo condotta alimentazione del serbatoio Torre delle Stelle dalla condotta principale corrente sulla strada provinciale verso Villasimius

doc. 25/C Certificato di collaudo serbatoio Costruito dal Condomino Torre delle Stelle , prog. Vittorio Dessì, collaudatore ing. Massimo Abis, 29.11.1982

doc. 26/C Autorizzazione edilizia per la costruzione del serbatoio costruito dal Condomino Torre delle Stelle rilasciata dal comune di Maracalaognis in data 9.03.1982;

doc. 27/C Condomino Torre delle Stelle – Rete Idrica e Serbatoi di accumulo Tavola 12 – Schema Idrico Generale

doc. 28/C RAS Ass. LLPP - Concessione di Derivazione d'acqua n. 452/7075 del 23.06.1976 dal Rio Geremeas per 30 anni per uso irriguo alla Società Immobiliare Torre delle Stelle;

doc. 29/C Atto di Costituzione Servitù per la realizzazione della condotta di adduzione dal Rio Geremeas 2.06.1978 tra Condominio Torre delle Stelle e Efisio Marongiu;

doc. 30/C RAS Ass. LLPP Decreto 1390 del 23.09.1977 di rettifica della Concessione di Derivazione d'acqua n. 452/7075 del 23.06.1976 per uso domestico e potabile dell'acqua derivata;

doc. 31/C Autorizzazione n. 48 del Sindaco di Maracalagonis del 19.10.1995;

doc. 32/C Ordinanza del Sindaco di Maracalagonis n. 37 del 02.10.2010;

doc. 33/C Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Maracalagonis n 244 del 24.06.2011;

doc. 34/C Sentenza n. 858/2011 del 13.12.2011 della II Sezione del T.A.R. Sardegna;

Indice generale

Relazione CTP Condominio Torre delle Stelle ing. Vinicio De Montis

Relazione CTP Comune di Maracalagonis ing. Giampaolo Marchi

Relazione CTP Frau et al. geom. Paolo Capra

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SARDEGNA

SEZIONE SECONDA

RELAZIONE PERITALE

RICORSO N. 880/2011 ricorsi riuniti n. 961/2009 (Frau et al. Vs Comune di Maracalagonis e Condominio Torre delle Stelle) e n. 66/2011 (Condominio Torre delle Stelle vs Comune di Maracalagonis)

Giudice Delegato per l'assunzione dei mezzi istruttori
dottor Antonio PLAISANT

TABELLE

C.T.U.

Ing. Pierfrancesco Testa

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3504 Dr. Ing. Pierfrancesco Testa

COLLABORATORE

geom. Eugenio Speziale

DATA

30 MARZO 2013

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS															
file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
1	A3	1	8997	7330	24/06/63	Marongiu	Elio	50	19	b	0	20	0	2.000	Tipo 1
2	A3	6	16141	13358	05/11/1963	Masala	Giorgio	51	22	b	2	30	50	23.050	Tipo 4
3	A4	2	12741	10448	28/08/1963	Melis	Giovanni	51	16	b	0	20	0		Tipo 2
		3				Rubbiu	Antonietta								
		4				Montanari	Francesco								
		5				Mulas	Mario							2.000	
4	A5	7	2276	1936	11/02/64	Pilia	Elena	51	4	b	0	28	0	2.800	Tipo 2
5	A6	8	11949	10090	24/07/64	Daudin	Francoise	51	22	C	0	35	0	3.500	Tipo 2
6	A7	9	15542	11494	28/08/1964	Cocco	Giorgina	51	3	b	0	1	50	150	Tipo 2
								51	13	b	0	10	0	1.000	Tipo 2
7	A8	10	11543	11495	28/08/1964	Podda	Gina	51	13	D	0	20	0	2.000	Tipo 2
		11						51	22	D	0	13	70	1.370	Tipo 2
8	A9	12	13786	11715	01/09/64	Sanna	Maria Adelaide	51	22	E	0	15	0	1.500	Tipo 2
9	A10	13	16786	14321	03/11/64	Angius	Mario	50	11	b	0	12	30	1.230	Tipo 2
10	A11	14	17885	15227	24/11/64	Pellegrini	Alberto	50	97	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
						Sala	Enrichetta				0		0		nel rogito precedente
11	A12	15	18681	15920	09/12/64	Loviselli	Vincenzo	50	97	F	0	17	60	1.760	Tipo 2
12	A13	16	18797	16009	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	G	0	25	20	2.520	Tipo 2
13	B1	17	18798	16010	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	D	0	30	0	3.000	Tipo 2
14	B2	18	19440	16579	30/12/64	Lanciato	Ennio	51	6	b	0	16	0	1.600	Tipo 2
						Querincig	Adriana								
15	B3	19	2003	1738	08/02/65	Westerhold	Gustav Adolf	51	22	F	0	5	60	560	Tipo 2
		20				Lakner	Victoria Regina	51	24	b	0	14	40	1.440	nel rogito precedente
16	B4	21	2952	2533	24/02/65	Valerio	Pietro	50	30	b	0	20	20	2.020	Tipo 2
		22				Garrasi	Salvatore	50	68	A	0	27	70	2.770	nel rogito precedente
17	B5	23	3357	2877	04/03/65	Cocco	Felice	50	23	A	0	96	0	9.600	Tipo 2
18	B6	24	4052	3456	17/03/65	Girardet	Jacques	51	22	M	0	6	80	680	Tipo 2
		25						51	13	E	0	13	20	1.320	
19	B7	26	4122	3513	20/03/65	Cocco Manca	Giovanni e più	~~82 (Sinnai)~~	~~36~~		~~5~~	~~48~~	~~90~~	~~54.890~~	Tipo 4 si tratta di atto di divisione
								51	7 (parte)						
								51	8						
								51	9						
								50	32						
								50	33		21	8	32	210.832	
20	B8	27	4235	3618	23/03/65	Caniglia	Carlo	51	22	I	0	8	50	850	Tipo 2
		28						51	24	D	0	6	50	650	

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
21	B9	29	4236	3619		Porcu	Marco	51	22	H	0	12	60	1.260	Tipo 2
								51	24	C	0	2	40	240	
22	B10	30	9260	7893	24/06/65	Vasari	Egidio	51	22	G	0	6	55	655	Tipo 2
		31						51	6	C	0	14	90	1.490	
23	B11	32	15861	13307	03/11/65	Cattoir	Frederic	51	22	R	0	17	50	1.750	Tipo 2
								51	22	S	0	1	30	130	
24	B12	33	15682	13308	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	P	0	17	60	1.760	Tipo 2
25	B13	34	15683	13309	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	O	0	17	50	1.750	Tipo 2
26	B14	35	16548	13898	15/11/65	Del Piano	Elio	51	4	C	0	12	60	1.260	Tipo 2
		36						51	22	N	0	12	40	1.240	
		37	16837	14074	18/11/1965	Paganelli	Giacomo e più	51	19	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
		38	18046	15071	10/12/65	Dessì	Eugenio	51	13	F	0	10	50	1.050	Tipo 2
		39	18047	15072	10/12/65	Mainetti	Mario	51	6	E	0	10	30	1.030	Tipo 2
		40						51	22	T	0	9	70	970	
		41	3017	2571	23/02/66	Boi	Bruno	50	27	b	0	15	0	1.500	Tipo 2
		42	4266	3598	14/03/66	Siccardo	Renzo	51	22	U	0	10	0	1.000	Tipo 2
		43	4227	3599	14/03/66	Costarella	Sergio	51	22	V	0	10	0	1.000	Tipo 2
		44	7209	6073	06/05/66	Cannas	Mario	50	11	C	0	10	0	1.000	Tipo 2
27	B22	45	7393	6244	06/05/66	Argiolas	Rosalia	50	19	F	0	15	0	1.500	Tipo 2
28	B23	46	7394	6245	06/05/66	Pittau	Gian Paolo	50	19	D	0	9	30	930	Tipo 2
29	B27	47	7395	6246	06/05/66	Pittau	Mario	50	19	C	0	9	37	937	Tipo 2
30	B26	48	7396	6247	06/05/66	Chicca	Corradino	50	27	C	0	14	80	1.480	Tipo 2
		49				Fercia	Francesco				0				
	B24	50				Trombetti	Antonio e più	51	4	D	0	21	0	2.100	Tipo 2
		51	12225	10398	02/08/66	Ghiani	Silvestro	51	22	A	0	2	80	280	Tipo 2
								51	24	E	0	13	50	1.350	
31	B28	52	19153	16277	06/12/66	Alberti	Guido	51	24	A	0	15	0	1.500	Tipo 2
32	B29	53	52	52	02/01/67	Ravesi	Mariagrazia	51	3	E	0	14	60	1.460	Tipo 5
								51	22	A	0	0	40	40	
33	B30	54	1192	951	20/01/67	Asili	Bruno e più	51	13	M	0	10	0	1.000	Tipo 2
34	B31	55	1193	952	20/01/67	Sforza	Guido	51	13	L	0	10	0	1.000	Tipo 2
35	B32	56	1595	1275	26/01/67	Di Martino	Egidio	51	19	Q	0	13	45	1.345	Tipo 3
36	B33	57	2566	2017	14/02/67	Pilia	Ugo e più	51	22	AF	0	5	60	560	Tipo 2
								51	22	AE	0	5	40	540	
								51	24	F	0	8	60	860	
								51	6	D	0	2	10	210	

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
37	B34	58	4079	3364	07/03/67	Tronci	Emilio	51	3	C	0	1	50	150	Tipo 2
								51	19	b	0	6	0	600	
38	B35	59	4080	3365	07/03/67	Aramu	Salvatore	51	3	E	0	0	4	4	Tipo 2
								51	22	AH	0	0	75	75	
								51	3	D	0	4	0	400	
								51	19	C	0	2	35	235	
39	B36	60	5324	4413	24/03/67	Serra	Giovanni	51	24	G	0	15	0	1.500	Tipo 2
40	B37	61	6463	5315	13/04/67	Goemaere	Francoise	51	22	A-G	0	25	0	2.500	Tipo 2
41	B38	62	7622	6255	02/05/67	Cerbo	Giovanni	51	3	F	0	13	0	1.300	Tipo 2
42	B40	63	9019	7424	22/05/67	Cardia	Daniele	50	29	b	0	16	80	1.680	Tipo 3 (permuta)
									27	E	0	3	20	320	
43	B39	64	9021	7426	22/05/67	Conti	Anna M. e più	50	27	D	0	5	0	500	Tipo 2
44	B43	65	9799	8066	03/06/67	Congiu	Efisio	50	19	H	0	16	0	1.600	Tipo 2
45	B41	66	9800	8067	03/06/67	Gallus	Saturnino	50	27	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
46	B42	67	10055	8276	07/06/67	Concu	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	Tipo 2
47	B45	68	10540	8682	14/06/67	Floris	Carlo e più	50	63	E	0	11	76	1.176	Tipo 3 (transazione)
48	B44	69	10541	8683	14/06/67	Cocco	Antonio e più	50	63	F	0	13	17	1.317	Tipo 3 (transazione)
		70	10542	8684	14/06/67	Cocco	Daniele e più	50	63	G	0	41	10	4.110	Tipo 3 (transazione)
49	B47	71	10543	8685	14/06/67	Cocco	Luigi e più	50	63	H	0	65	80	6.580	Tipo 3 (transazione)
50	B48	72	10544	8686	14/06/67	Cocco	Efisio e più	50	63	I	0	44	90	4.490	Tipo 3 (transazione)
		73				Cocco	Efisio e più	50	63	L	0	34	0	3.400	
51	B49	74	10545	8687	14/06/67	Cocco	Giovanni e più	50	63	M	0	44	72	4.472	Tipo 3 (transazione)
		75				Cocco	Giovanni e più	50	63	N	0	18	27	1.827	
52	B50	76	11796	9687	06/07/67	Onnis	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	
53	B51	77	11932	9801	07/07/67	Cecconi	Franco e più	50	11	D	0	31	0	3.100	Tipo 2
54	B52	78	15297	12570	12/09/67	Rottandi	Maria Stella e più	51	22	AL	0	21	0	2.100	Tipo 2
55	B53	79	15302	12576	12/09/1967	Palmas	Giorgio e più	51	22	AB	0	25	0	2.500	Tipo 2
56	B54	80	17458	14447	14/10/1967	Argiolas	Siro e più	51	22	AM	0	9	25	925	
								51	6	F	0	5	75	575	
57	B55	82	17574	14553	17/10/1967	Lai	Palmerio e più	51	22	AN	0	15		1.500	Tipo 2
58	B56	83	17690	14655	19/10/1967	Cattoir	Frederic e più	51	22	AO	0	2	35	235	Tipo 4
59	B57	84	18292	15162	30/10/1967	Atzeni	Marco	51	22	AP	0	11	70	1.170	Tipo 3
		85				Atzeni	Marco	51	23	B	0	6	30	630	
60	B58	86	18407	15231	02/11/1967	Di Palma	Nicola e più	51	15	D	0	14	0	1.400	Tipo 2

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS															
file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
61	B59	87	18470	15290	02/11/1967	Montanari	Luisa	51	15	C	0	15	70	1.570	Tipo 2
62	B60	88	18639	15440	07/11/1967	Bonu	Attilio	51	14	B	0	8	75	875	Tipo 2
63	B61	89	18640	15441	07/11/1967	Bonu	Guido	51	14	C	0	8	75	875	Tipo 2
64	B62	90	18978	15739	10/11/1967	Pisano	Gianni	51	25	C	0	13	0	1.300	Tipo 2
65	B63	91	19380	16062	17/11/1967	Mura	Carlo	51	15	B	0	15	75	1.575	Tipo 4
66	B64	92	20145	16665	29/11/1967	Loddo	Giuseppe	51	25	B	0	15	80	1.580	Tipo 2
								51	15	F	0	0	95	95	
67	B65	93	20662	17050	07/12/1967	Masala	Raimondo	51	23	B	0	10	75	1.075	Tipo 2
68	B66	95	14487	1233	26/01/1968	Carta	Luigia	50	22	A	0	12	60	1.260	Tipo 2
69	B67	96	3080	2552	23/02/1968	Canepa	Maria Cristina	51	23	A	0	20	20	2.020	Tipob2
70	B68	97	3458	2858	01/03/1968	Adamson Steward	Helen	50	63	P	0	14	0	1.400	Tipo 3
71	B69	98	3750	3095	06/03/1968	Soc.	La Meridionale	51	14	E	0	0	40	40	Tipo 2
								51	25	D	0	6	15	615	
72	B70	99	4170	3415	13/03/1968	Silvetti	Mario e più	51	13	O	0	11	0	1.100	Tipo 2
73	B71	103	4287	3508	14/03/1968	Chiappe	Francesco e più	51	13	N	0	11	0	1.100	Tipo 2
74	B72	100	4378	3578	15/03/1968	Fadda	Bruno	51	25	E	0	4	80	480	Tipo 2
		101						51	14	F	0	9	35	935	
75	B73	102	5971	4740	11/04/1968	Deplano	Alberto	51	4	F	0	20	0	2.000	Tipo 2
76	B74	104	7093	5660	27/04/1968	Manson	Herbert	50	63	AA	0	15	0	1.500	Tipo 7
77	B75	105	8254	6620	16/05/1968	Sanna	Franco	51	25	G	0	10	0	1.000	Tipo 3
78	B76	106	8255	6621	16/05/1968	Piu	Raimondo	51	14	A	0	7	30	730	Tipo 3
		107						51	25	F	0	4	50	450	
79	B77	109	8895	7130	28/05/1968	Anchisi	Margherita	51	14	G	0	18	37	1.837	Tipo 2
80	B78	108	8894	7129	28/05/1968	Sainas	Maria	50	34	A	0	9	60	960	Tipo 2
81	B79	110	10202	8190	19/06/1968	Anedda	Giampiero	50	64	D	0	16	0	1.600	Tipo 2
82	B80	111	12226	9757	22/07/1968	Costantini	M. Luisa	51	22	AR	0	14	0	1.400	Tipo 2
	B80	112				Ortalli	Augusto	50	97	I	0	13	50	1.350	Tipo 2
83	B81	113	18756	15175	12/11/1968	Stragiotto	Francesca	51	22	AT	0	32	80	3.280	Tipo 2
84	B82	114	18757	15176	12/11/1968	Valenti	Rosalia	51	13	G	0	4	60	460	Tipo 2
		115				Valenti	Rosalia	51	22	AA	0	8	90	890	
85	B83	116	3305	2638	25/02/1969	Artizzu	Italo	51	3	G	0	17	80	1.780	Tipo 2
86	B84	118	5456	4297	02/04/1969	Adamo	Francesco e più	50	63	AE	0	15	0	1.500	Tipo 2
87	B85	119/120	7183	5632	05/05/1969	Contini	M. Giuseppina e più	51	6	A	0	18	50	1.850	Tipo 6
88	B86	121	7922	6187	17/05/1969	Melis	Silva	51	25	A	0	9	8	908	Tipo 6
								51	15	H	0		65	65	
89	B87	122	7923	6188	17/05/1969	Leone	Mariangela	51	25	H	0	7	47	747	Tipo 6

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS															
file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
90	B88	123	10048	7867	23/06/1969	Dioni	Carlo	51	22	AS	0	37	20	3.720	Tipo 6
91	B89	124	10637	8394	28/06/1969	Loi	Alberto	50	63	D	0	19	50	1.950	Tipo 6
92	B90	125	14236	11434	27/08/1969	Olla	Luigi	51	22	AZ	0	16	0	1.600	Tipo 6
93	B91	126	14237	11435	27/08/1969	Quidacciolu	Giovanni	50	19	M	0	1	60	160	Tipo3
94	B92	127	14423	11611	30/08/1969	Allen	Richard	51	22	BA	0	16	0	1.600	Tipo 6
95	B93	128	16529	13404	29/09/1969	Santa Cruz	Flavio	50	63	AD	0	16	0	1.600	Tipo 6
96	B94	129	16535	13410	29/09/1969	Falqui	Giorgio	50	30	E	0	14	50	1.450	Tipo 6
97	B95	130	18894	15472	06/11/1969	Ghiani	Marcello	51	22	BC	0	15	0	1.500	Tipo 6
98	B96	131	19060	15618	07/11/1969	Puddu	Enrica e più	51	22	BD	0	15	0	1.500	Tipo 6
99	B97	132	20777	17097	04/12/1969	Intina	Giovanni	50	63	AG	0	15	0	1.500	Tipo 6
100	B98	135	21146	17416	10/12/1969	Magnabosco	Natalino	50	63	AF	0	17	60	1.760	Tipo 6
101	B99	136	21274	17531	12/12/1969	Vanoli	Vania	50	30	G	0	14	50	1.450	Tipo 6
102	B100	137	22164	18286	29/12/1969	Mereu	Raffaele e più	50	143		0	10	75	1.075	Tipo 6
103	B101	138	22213	18318	30/12/1969	Atzori	Giuseppina	51	22	BF	0	15	80	1.580	Tipo 6
104	B102	139/140	42	37	02/01/1970	Cara	Iosto e più	50	27	O	0	15	0	1.500	Tipo 6
105	B103	141	43	38	02/01/1970	Chillotti	Rita	50	13	E	0	6	5	605	Tipo 6
106	B104	142	42	39	02/01/1970	Torelli	Gian Paolo	50	13	D	0	6	5	605	Tipo 6
107	B105	143	818	690	16/01/1970	Flagello	Pasquale	51	45	BD	0	15	0	1.500	Tipo 6
108	B106	144	1615	1357	29/01/1970	Toxiri	Ignazio	50	22	BB	0	15	0	1.500	Tipo 7
109	B107	145	1617	1359	29/01/1970	Pinna	Antonella	51	22	AV	0	10	0	1.000	Tipo 6
110	B108	146	8541	7101	03/06/1970	Masala	Franco	51	39		0	10	62	1.062	Tipo 6
111	B109	147	8542	7102	03/06/1970	Masala	Marco	51	53		0	11	93	1.193	Tipo 6
112	B110	148	9050	7544	12/06/1970	Pisano	Francesca	51	152	B	0	13	0	1.300	Tipo 6
113	B111	150	6180	5131	08/04/1971	Onnis	Francesco	51	22	BO	0	13	60	1.360	tipo 8
114	B112	151	8032	6607	10/05/1971	Loddo	Bernardo	51	15	E	0	15	30	1.530	Tipo 6
115	B113	152	11385	9551	21/06/1971	Mura	Mario e più	50	30	V	0	7	25	725	Tipo 6
116	B114	153	17298	14445	03/10/1972	Congiu	Elena	51	30	A	0	4	81	481	Tipo 6
117	B115	154	19270	16071	30/10/1972	Loi	Efisia	51	22	CZ	0	7	50	750	Tipo 6
118	B116	155	19271	16072	30/10/1972	Longu	Loredana	51	22	CZ	0	7	50	750	Tipo 6
119	B117	156	20355	17478	15/11/1973	Aramu	Angelo	50	64		0	8	80	880	Tipo 4
								50	525		0	10	20	1.020	
120	B118	157	20734	17479	15/11/1973	Monni	Marcello	51	231		0	7	50	750	Tipo 6
121	B119	158	20735	17480	15/11/1973	Curgiolu	Federico	51	302		0	7	50	750	Tipo 6
122	B120	159	20454	20734	31/12/1973	Casula	Piero	51	535		0	7	80	780	Tipo 6
													tot	**459.638**	

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		**Atti**	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
1	A3	1	8997	7330	24/06/63	Marongiu	Elio	50	19	b	0	20	0	2.000	Tipo 1
2	A3	6	16141	13358	05/11/1963	Masala	Giorgio	51	22	b	2	30	50	23.050	Tipo 4
3	A4	2	12741	10448	28/08/1963	Melis	Giovanni	51	16	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
		3				Rubbiu	Antonietta								
		4				Montanari	Francesco								
		5				Mulas	Mario								
4	A5	7	2276	1936	11/02/64	Pilia	Elena	51	4	b	0	28	0	2.800	Tipo 2
5	A6	8	11949	10090	24/07/64	Daudin	Francoise	51	22	C	0	35	0	3.500	Tipo 2
6	A7	9	15542	11494	28/08/1964	Cocco	Giorgina	51	3	b	0	1	50	150	Tipo 2
								51	13	b	0	10	0	1.000	Tipo 2
7	A8	10	11543	11495	28/08/1964	Podda	Gina	51	13	D	0	20	0	2.000	Tipo 2
		11						51	22	D	0	13	70	1.370	Tipo 2
8	A9	12	13786	11715	01/09/64	Sanna	Maria Adelaide	51	22	E	0	15	0	1.500	Tipo 2
9	A10	13	16786	14321	03/11/64	Angius	Mario	50	11	b	0	12	30	1.230	Tipo 2
10	A11	14	17885	15227	24/11/64	Pellegrini	Alberto	50	97	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
						Sala	Enrichetta				0		0		nel rogito precedente
11	A12	15	18681	15920	09/12/64	Loviselli	Vincenzo	50	97	F	0	17	60	1.760	Tipo 2
12	A13	16	18797	16009	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	G	0	25	20	2.520	Tipo 2
13	B1	17	18798	16010	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	D	0	30	0	3.000	Tipo 2
14	B2	18	19440	16579	30/12/64	Lanciato	Ennio	51	6	b	0	16	0	1.600	Tipo 2
						Querincig	Adriana								
15	B3	19	2003	1738	08/02/65	Westerhold	Gustav Adolf	51	22	F	0	5	60	560	Tipo 2
		20				Lakner	Victoria Regina	51	24	b	0	14	40	1.440	nel rogito precedente
16	B4	21	2952	2533	24/02/65	Valerio	Pietro	50	30	b	0	20	20	2.020	Tipo 2
		22				Garrasi	Salvatore	50	68	A	0	27	70	2.770	nel rogito precedente
17	B5	23	3357	2877	04/03/65	Cocco	Felice	50	23	A	0	96	0	9.600	Tipo 2
18	B6	24	4052	3456	17/03/65	Girardet	Jacques	51	22	M	0	6	80	680	Tipo 2
		25						51	13	E	0	13	20	1.320	
19	B7	26	4122	3513	20/03/65	Cocco Manca	Giovanni e più	~~82 (Sinnai)~~	~~36~~		~~5~~	~~48~~	~~90~~	~~54.890~~	Tipo 4 si tratta di atto di divisione
								51	7 (parte)						
								51	8						
								51	9						
								50	32						

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS															
file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
								50	33		21	8	32	210.832	
20	B8	27	4235	3618	23/03/65	Caniglia	Carlo	51	22	I	0	8	50	850	Tipo 2
		28						51	24	D	0	6	50	650	
21	B9	29	4236	3619		Porcu	Marco	51	22	H	0	12	60	1.260	Tipo 2
								51	24	C	0	2	40	240	
22	B10	30	9260	7893	24/06/65	Vasari	Egidio	51	22	G	0	6	55	655	Tipo 2
		31						51	6	C	0	14	90	1.490	
23	B11	32	15861	13307	03/11/65	Cattoir	Frederic	51	22	R	0	17	50	1.750	Tipo 2
								51	22	S	0	1	30	130	
24	B12	33	15682	13308	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	P	0	17	60	1.760	Tipo 2
25	B13	34	15683	13309	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	O	0	17	50	1.750	Tipo 2
26	B14	35	16548	13898	15/11/65	Del Piano	Elio	51	4	C	0	12	60	1.260	Tipo 2
		36						51	22	N	0	12	40	1.240	
		37	16837	14074	18/11/1965	Paganelli	Giacomo e più	51	19	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
		38	18046	15071	10/12/65	Dessì	Eugenio	51	13	F	0	10	50	1.050	Tipo 2
		39	18047	15072	10/12/65	Mainetti	Mario	51	6	E	0	10	30	1.030	Tipo 2
		40						51	22	T	0	9	70	970	
		41	3017	2571	23/02/66	Boi	Bruno	50	27	b	0	15	0	1.500	Tipo 2
		42	4266	3598	14/03/66	Siccardo	Renzo	51	22	U	0	10	0	1.000	Tipo 2
		43	4227	3599	14/03/66	Costarella	Sergio	51	22	V	0	10	0	1.000	Tipo 2
		44	7209	6073	06/05/66	Cannas	Mario	50	11	C	0	10	0	1.000	Tipo 2
27	B22	45	7393	6244	06/05/66	Argiolas	Rosalia	50	19	F	0	15	0	1.500	Tipo 2
28	B23	46	7394	6245	06/05/66	Pittau	Gian Paolo	50	19	D	0	9	30	930	Tipo 2
29	B27	47	7395	6246	06/05/66	Pittau	Mario	50	19	C	0	9	37	937	Tipo 2
30	B26	48	7396	6247	06/05/66	Chicca	Corradino	50	27	C	0	14	80	1.480	Tipo 2
		49				Fercia	Francesco				0				
	B24	50				Trombetti	Antonio e più	51	4	D	0	21	0	2.100	Tipo 2
		51	12225	10398	02/08/66	Ghiani	Silvestro	51	22	A	0	2	80	280	Tipo 2
								51	24	E	0	13	50	1.350	
31	B28	52	19153	16277	06/12/66	Alberti	Guido	51	24	A	0	15	0	1.500	Tipo 2
32	B29	53	52	52	02/01/67	Ravesi	Mariagrazia	51	3	E	0	14	60	1.460	Tipo 5
								51	22	A	0	0	40	40	
33	B30	54	1192	951	20/01/67	Asili	Bruno e più	51	13	M	0	10	0	1.000	Tipo 2

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
34	B31	55	1193	952	20/01/67	Sforza	Guido	51	13	L	0	10	0	1.000	Tipo 2
35	B32	56	1595	1275	26/01/67	Di Martino	Egidio	51	19	Q	0	13	45	1.345	Tipo 3
36	B33	57	2566	2017	14/02/67	Pilia	Ugo e più	51	22	AF	0	5	60	560	Tipo 2
								51	22	AE	0	5	40	540	
								51	24	F	0	8	60	860	
								51	6	D	0	2	10	210	
37	B34	58	4079	3364	07/03/67	Tronci	Emilio	51	3	C	0	1	50	150	Tipo 2
								51	19	b	0	6	0	600	
38	B35	59	4080	3365	07/03/67	Aramu	Salvatore	51	3	E	0	0	4	4	Tipo 2
								51	22	AH	0	0	75	75	
								51	3	D	0	4	0	400	
								51	19	C	0	2	35	235	
39	B36	60	5324	4413	24/03/67	Serra	Giovanni	51	24	G	0	15	0	1.500	Tipo 2
40	B37	61	6463	5315	13/04/67	Goemaere	Francoise	51	22	A-G	0	25	0	2.500	Tipo 2
41	B38	62	7622	6255	02/05/67	Cerbo	Giovanni	51	3	F	0	13	0	1.300	Tipo 2
42	B40	63	9019	7424	22/05/67	Cardia	Daniele	50	29	b	0	16	80	1.680	Tipo 3 (permuta)
									27	E	0	3	20	320	
43	B39	64	9021	7426	22/05/67	Conti	Anna M. e più	50	27	D	0	5	0	500	Tipo 2
44	B43	65	9799	8066	03/06/67	Congiu	Efisio	50	19	H	0	16	0	1.600	Tipo 2
45	B41	66	9800	8067	03/06/67	Gallus	Saturnino	50	27	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
46	B42	67	10055	8276	07/06/67	Concu	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	Tipo 2
47	B45	68	10540	8682	14/06/67	Floris	Carlo e più	50	63	E	0	11	76	1.176	Tipo 3 (transazione)
48	B44	69	10541	8683	14/06/67	Cocco	Antonio e più	50	63	F	0	13	17	1.317	Tipo 3 (transazione)
		70	10542	8684	14/06/67	Cocco	Daniele e più	50	63	G	0	41	10	4.110	Tipo 3 (transazione)
49	B47	71	10543	8685	14/06/67	Cocco	Luigi e più	50	63	H	0	65	80	6.580	Tipo 3 (transazione)
50	B48	72	10544	8686	14/06/67	Cocco	Efisio e più	50	63	I	0	44	90	4.490	Tipo 3 (transazione)
		73				Cocco	Efisio e più	50	63	L	0	34	0	3.400	
51	B49	74	10545	8687	14/06/67	Cocco	Giovanni e più	50	63	M	0	44	72	4.472	Tipo 3 (transazione)
		75				Cocco	Giovanni e più	50	63	N	0	18	27	1.827	
52	B50	76	11796	9687	06/07/67	Onnis	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	
53	B51	77	11932	9801	07/07/67	Cecconi	Franco e più	50	11	D	0	31	0	3.100	Tipo 2

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
54	B52	78	15297	12570	12/09/67	Rottandi	Maria Stella e più	51	22	AL	0	21	0	2.100	Tipo 2
55	B53	79	15302	12576	12/09/1967	Palmas	Giorgio e più	51	22	AB	0	25	0	2.500	Tipo 2
56	B54	80	17458	14447	14/10/1967	Argiolas	Siro e più	51	22	AM	0	9	25	925	
								51	6	F	0	5	75	575	
57	B55	82	17574	14553	17/10/1967	Lai	Palmerio e più	51	22	AN	0	15		1.500	Tipo 2
58	B56	83	17690	14655	19/10/1967	Cattoir	Frederic e più	51	22	AO	0	2	35	235	Tipo 4
59	B57	84	18292	15162	30/10/1967	Atzeni	Marco	51	22	AP	0	11	70	1.170	Tipo 3
		85				Atzeni	Marco	51	23	B	0	6	30	630	
60	B58	86	18407	15231	02/11/1967	Di Palma	Nicola e più	51	15	D	0	14	0	1.400	Tipo 2
61	B59	87	18470	15290	02/11/1967	Montanari	Luisa	51	15	C	0	15	70	1.570	Tipo 2
62	B60	88	18639	15440	07/11/1967	Bonu	Attilio	51	14	B	0	8	75	875	Tipo 2
63	B61	89	18640	15441	07/11/1967	Bonu	Guido	51	14	C	0	8	75	875	Tipo 2
64	B62	90	18978	15739	10/11/1967	Pisano	Gianni	51	25	C	0	13	0	1.300	Tipo 2
65	B63	91	19380	16062	17/11/1967	Mura	Carlo	51	15	B	0	15	75	1.575	Tipo 4
66	B64	92	20145	16665	29/11/1967	Loddo	Giuseppe	51	25	B	0	15	80	1.580	Tipo 2
								51	15	F	0	0	95	95	
67	B65	93	20662	17050	07/12/1967	Masala	Raimondo	51	23	B	0	10	75	1.075	Tipo 2
68	B66	95	14487	1233	26/01/1968	Carta	Luigia	50	22	A	0	12	60	1.260	Tipo 2
69	B67	96	3080	2552	23/02/1968	Canepa	Maria Cristina	51	23	A	0	20	20	2.020	Tipob2
70	B68	97	3458	2858	01/03/1968	Adamson Steward	Helen	50	63	P	0	14	0	1.400	Tipo 3
71	B69	98	3750	3095	06/03/1968	Soc.	La Meridionale	51	14	E	0	0	40	40	Tipo 2
								51	25	D	0	6	15	615	
72	B70	99	4170	3415	13/03/1968	Silvetti	Mario e più	51	13	O	0	11	0	1.100	Tipo 2
73	B71	103	4287	3508	14/03/1968	Chiappe	Francesco e più	51	13	N	0	11	0	1.100	Tipo 2
74	B72	100	4378	3578	15/03/1968	Fadda	Bruno	51	25	E	0	4	80	480	Tipo 2
		101						51	14	F	0	9	35	935	
75	B73	102	5971	4740	11/04/1968	Deplano	Alberto	51	4	F	0	20	0	2.000	Tipo 2
76	B74	104	7093	5660	27/04/1968	Manson	Herbert	50	63	AA	0	15	0	1.500	Tipo 7
77	B75	105	8254	6620	16/05/1968	Sanna	Franco	51	25	G	0	10	0	1.000	Tipo 3
78	B76	106	8255	6621	16/05/1968	Piu	Raimondo	51	14	A	0	7	30	730	Tipo 3
		107						51	25	F	0	4	50	450	
79	B77	109	8895	7130	28/05/1968	Anchisi	Margherita	51	14	G	0	18	37	1.837	Tipo 2
80	B78	108	8894	7129	28/05/1968	Sainas	Maria	50	34	A	0	9	60	960	Tipo 2

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
81	B79	110	10202	8190	19/06/1968	Anedda	Giampiero	50	64	D	0	16	0	1.600	Tipo 2
82	B80	111	12226	9757	22/07/1968	Costantini	M. Luisa	51	22	AR	0	14	0	1.400	Tipo 2
	B80	112				Ortalli	Augusto	50	97	I	0	13	50	1.350	Tipo 2
83	B81	113	18756	15175	12/11/1968	Stragiotto	Francesca	51	22	AT	0	32	80	3.280	Tipo 2
84	B82	114	18757	15176	12/11/1968	Valenti	Rosalia	51	13	G	0	4	60	460	Tipo 2
		115				Valenti	Rosalia	51	22	AA	0	8	90	890	
85	B83	116	3305	2638	25/02/1969	Artizzu	Italo	51	3	G	0	17	80	1.780	Tipo 2
86	B84	118	5456	4297	02/04/1969	Adamo	Francesco e più	50	63	AE	0	15	0	1.500	Tipo 2
87	B85	119/120	7183	5632	05/05/1969	Contini	M. Giuseppina e più	51	6	A	0	18	50	1.850	Tipo 6
88	B86	121	7922	6187	17/05/1969	Melis	Silva	51	25	A	0	9	8	908	Tipo 6
								51	15	H	0		65	65	
89	B87	122	7923	6188	17/05/1969	Leone	Mariangela	51	25	H	0	7	47	747	Tipo 6
90	B88	123	10048	7867	23/06/1969	Dioni	Carlo	51	22	AS	0	37	20	3.720	Tipo 6
91	B89	124	10637	8394	28/06/1969	Loi	Alberto	50	63	D	0	19	50	1.950	Tipo 6
92	B90	125	14236	11434	27/08/1969	Olla	Luigi	51	22	AZ	0	16	0	1.600	Tipo 6
93	B91	126	14237	11435	27/08/1969	Quidacciolu	Giovanni	50	19	M	0	1	60	160	Tipo3
94	B92	127	14423	11611	30/08/1969	Allen	Richard	51	22	BA	0	16	0	1.600	Tipo 6
95	B93	128	16529	13404	29/09/1969	Santa Cruz	Flavio	50	63	AD	0	16	0	1.600	Tipo 6
96	B94	129	16535	13410	29/09/1969	Falqui	Giorgio	50	30	E	0	14	50	1.450	Tipo 6
97	B95	130	18894	15472	06/11/1969	Ghiani	Marcello	51	22	BC	0	15	0	1.500	Tipo 6
98	B96	131	19060	15618	07/11/1969	Puddu	Enrica e più	51	22	BD	0	15	0	1.500	Tipo 6
99	B97	132	20777	17097	04/12/1969	Intina	Giovanni	50	63	AG	0	15	0	1.500	Tipo 6
100	B98	135	21146	17416	10/12/1969	Magnabosco	Natalino	50	63	AF	0	17	60	1.760	Tipo 6
101	B99	136	21274	17531	12/12/1969	Vanoli	Vania	50	30	G	0	14	50	1.450	Tipo 6
102	B100	137	22164	18286	29/12/1969	Mereu	Raffaele e più	50	143		0	10	75	1.075	Tipo 6
103	B101	138	22213	18318	30/12/1969	Atzori	Giuseppina	51	22	BF	0	15	80	1.580	Tipo 6
104	B102	139/140	42	37	02/01/1970	Cara	Iosto e più	50	27	O	0	15	0	1.500	Tipo 6
105	B103	141	43	38	02/01/1970	Chillotti	Rita	50	13	E	0	6	5	605	Tipo 6
106	B104	142	42	39	02/01/1970	Torelli	Gian Paolo	50	13	D	0	6	5	605	Tipo 6
107	B105	143	818	690	16/01/1970	Flagello	Pasquale	51	45	BD	0	15	0	1.500	Tipo 6
108	B106	144	1615	1357	29/01/1970	Toxiri	Ignazio	50	22	BB	0	15	0	1.500	Tipo 7
109	B107	145	1617	1359	29/01/1970	Pinna	Antonella	51	22	AV	0	10	0	1.000	Tipo 6
110	B108	146	8541	7101	03/06/1970	Masala	Franco	51	39		0	10	62	1.062	Tipo 6

TABELLA 1 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI AGLI ATTI RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.	del									[m²]	
111	B109	147	8542	7102	03/06/1970	Masala	Marco	51	53		0	11	93	1.193	Tipo 6
112	B110	148	9050	7544	12/06/1970	Pisano	Francesca	51	152	B	0	13	0	1.300	Tipo 6
113	B111	150	6180	5131	08/04/1971	Onnis	Francesco	51	22	BO	0	13	60	1.360	tipo 8
114	B112	151	8032	6607	10/05/1971	Loddo	Bernardo	51	15	E	0	15	30	1.530	Tipo 6
115	B113	152	11385	9551	21/06/1971	Mura	Mario e più	50	30	V	0	7	25	725	Tipo 6
116	B114	153	17298	14445	03/10/1972	Congiu	Elena	51	30	A	0	4	81	481	Tipo 6
117	B115	154	19270	16071	30/10/1972	Loi	Efisia	51	22	CZ	0	7	50	750	Tipo 6
118	B116	155	19271	16072	30/10/1972	Longu	Loredana	51	22	CZ	0	7	50	750	Tipo 6
119	B117	156	20355	17478	15/11/1973	Aramu	Angelo	50	64		0	8	80	880	Tipo 4
								50	525		0	10	20	1.020	
120	B118	157	20734	17479	15/11/1973	Monni	Marcello	51	231		0	7	50	750	Tipo 6
121	B119	158	20735	17480	15/11/1973	Curgiolu	Federico	51	302		0	7	50	750	Tipo 6
122	B120	159	20454	20734	31/12/1973	Casula	Piero	51	535		0	7	80	780	Tipo 6
123	B121	160				Stand by foundation		50	12		10	85	85	108.585	
								50	13		2	7	13	20.713	
													tot	**588.936**	

TABELLA 2 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS															
file		**Atti**	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
1	A3	1	8997	7330	24/06/63	Marongiu	Elio	50	19	b	0	20	0	2.000	Tipo 1
2	A3	6	16141	13358	05/11/1963	Masala	Giorgio	51	22	b	2	30	50	23.050	Tipo 4
3	A4	2	12741	10448	28/08/1963	Melis	Giovanni	51	16	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
		3				Rubbiu	Antonietta								Tipo 2
		4				Montanari	Francesco								Tipo 2
		5				Mulas	Mario								Tipo 2
4	A5	7	2276	1936	11/02/64	Pilia	Elena	51	4	b	0	28	0	2.800	Tipo 2
5	A6	8	11949	10090	24/07/64	Daudin	Francoise	51	22	C	0	35	0	3.500	Tipo 2
6	A7	9	15542	11494	28/08/1964	Cocco	Giorgina	51	3	b	0	1	50	150	Tipo 2
									13	b	0	10	0	1.000	Tipo 2
7	A8	10	11543	11495	28/08/1964	Podda	Gina	51	13	D	0	20	0	2.000	Tipo 2
		11						51	22	D	0	13	70	1.370	Tipo 2
8	A9	12	13786	11715	01/09/64	Sanna	Maria Adelaide	51	22	E	0	15	0	1.500	Tipo 2
9	A10	13	16786	14321	03/11/64	Angius	Mario	50	11	b	0	12	30	1.230	Tipo 2
10	A11	14	17885	15227	24/11/64	Pellegrini	Alberto	50	97	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
						Sala	Enrichetta				0		0		Tipo 2
11	A12	15	18681	15920	09/12/64	Loviselli	Vincenzo	50	97	F	0	17	60	1.760	Tipo 2
12	A13	16	18797	16009	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	G	0	25	20	2.520	Tipo 2
13	B1	17	18798	16010	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	D	0	30	0	3.000	Tipo 2
14	B2	18	19440	16579	30/12/64	Lancioto	Ennio	51	6	b	0	16	0	1.600	Tipo 2
						Querincig	Adriana				0		0		Tipo 2
15	B3	19	2003	1738	08/02/65	Westerhold	Gustav Adolf	51	22	F	0	5	60	560	Tipo 2
		20				Lakner	Victoria Regina	51	24	b	0	14	40	1.440	Tipo 2
16	B4	21	2952	2533	24/02/65	Valerio	Pietro	50	30	b	0	20	20	2.020	Tipo 2
		22				Garrasi	Salvatore	50	68	A	0	27	70	2.770	Tipo 2
17	B5	23	3357	2877	04/03/65	Cocco	Felice	50	23	A	0	96	0	9.600	Tipo 2
18	B6	24	4052	3456	17/03/65	Girardet	Jacques	51	22	M	0	6	80	680	Tipo 2
		25						51	13	E	0	13	20	1.320	Tipo 2
19	B7	26	4122	3513	20/03/65	Cocco Manca	Giovanni e più	82 (Sinnai)	~~36~~		~~5~~	~~48~~	~~90~~	~~54.890~~	Tipo 4 si tratta di atto di divisione
								51	7 (parte)						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
									8						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
									9						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
								50	32						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
									33		21	8	32	210.832	Tipo 4 si tratta di atto di divisione
20	B8	27	4235	3618	23/03/65	Caniglia	Carlo	51	22	I	0	8	50	850	Tipo 2
		28							24	D	0	6	50	650	Tipo 2
21	B9	29	4236	3619		Porcu	Marco	51	22	H	0	12	60	1.260	Tipo 2
									24	C	0	2	40	240	Tipo 2

TABELLA 2 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
22	B10	30	9260	7893	24/06/65	Vasari	Egidio	51	22	G	0	6	55	655	Tipo 2
		31							6	C	0	14	90	1.490	Tipo 2
23	B11	32	15861	13307	03/11/65	Cattoir	Frederic	51	22	R	0	17	50	1.750	Tipo 2
									22	S	0	1	30	130	Tipo 2
24	B12	33	15682	13308	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	P	0	17	60	1.760	Tipo 2
25	B13	34	15683	13309	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	O	0	17	50	1.750	Tipo 2
26	B14	35	16548	13898	15/11/65	Del Piano	Elio	51	4	C	0	12	60	1.260	Tipo 2
		36							22	N	0	12	40	1.240	Tipo 2
		37	16837	14074	18/11/1965	Paganelli	Giacomo e più	51	19	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
		38	18046	15071	10/12/65	Dessì	Eugenio	51	13	F	0	10	50	1.050	Tipo 2
		39	18047	15072	10/12/65	Mainetti	Mario	51	6	E	0	10	30	1.030	Tipo 2
		40						51	22	T	0	9	70	970	Tipo 2
		41	3017	2571	23/02/66	Boi	Bruno	50	27	b	0	15	0	1.500	Tipo 2
		42	4266	3598	14/03/66	Siccardo	Renzo	51	22	U	0	10	0	1.000	Tipo 2
		43	4227	3599	14/03/66	Costarella	Sergio	51	22	V	0	10	0	1.000	Tipo 2
		44	7209	6073	06/05/66	Cannas	Mario	50	11	C	0	10	0	1.000	Tipo 2
27	B22	45	7393	6244	06/05/66	Argiolas	Rosalia	50	19	F	0	15	0	1.500	Tipo 2
28	B23	46	7394	6245	06/05/66	Pittau	Gian Paolo	50	19	D	0	9	30	930	Tipo 2
29	B27	47	7395	6246	06/05/66	Pittau	Mario	50	19	C	0	9	37	937	Tipo 2
30	B26	48	7396	6247	06/05/66	Chicca	Corradino	50	27	C	0	14	80	1.480	Tipo 2
		49				Fercia	Francesco				0				Tipo 2
	B24	50				Trombetti	Antonio e più	51	4	D	0	21	0	2.100	Tipo 2
		51	12225	10398	02/08/66	Ghiani	Silvestro	51	22	A	0	2	80	280	Tipo 2
								51	24	E	0	13	50	1.350	Tipo 2
31	B28	52	19153	16277	06/12/66	Alberti	Guido	51	24	A	0	15	0	1.500	Tipo 2
32	B29	53	52	52	02/01/67	Ravesi	Mariagrazia	51	3	E	0	14	60	1.460	Tipo 5
								51	22	A	0	0	40	40	Tipo 5
33	B30	54	1192	951	20/01/67	Asili	Bruno e più	51	13	M	0	10	0	1.000	Tipo 2
34	B31	55	1193	952	20/01/67	Sforza	Guido	51	13	L	0	10	0	1.000	Tipo 2
35	B32	56	1595	1275	26/01/67	Di Martino	Egidio	51	19	Q	0	13	45	1.345	Tipo 3
36	B33	57	2566	2017	14/02/67	Pilia	Ugo e più	51	22	AF	0	5	60	560	Tipo 2
									22	AE	0	5	40	540	Tipo 2
									24	F	0	8	60	860	Tipo 2
									6	D	0	2	10	210	Tipo 2
37	B34	58	4079	3364	07/03/67	Tronci	Emilio	51	3	C	0	1	50	150	Tipo 2
								51	19	b	0	6	0	600	Tipo 2
38	B35	59	4080	3365	07/03/67	Aramu	Salvatore	51	3	E	0	0	4	4	Tipo 2
								51	22	AH	0	0	75	75	Tipo 2
								51	3	D	0	4	0	400	Tipo 2

TABELLA 2 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
								51	19	C	0	2	35	235	Tipo 2
39	B36	60	5324	4413	24/03/67	Serra	Giovanni	51	24	G	0	15	0	1.500	Tipo 2
40	B37	61	6463	5315	13/04/67	Goemaere	Francoise	51	22	A-G	0	25	0	2.500	Tipo 2
41	B38	62	7622	6255	02/05/67	Cerbo	Giovanni	51	3	F	0	13	0	1.300	Tipo 2
42	B40	63	9019	7424	22/05/67	Cardia	Daniele	50	29	b	0	16	80	1.680	Tipo 3 (permuta)
									27	E	0	3	20	320	Tipo 3 (permuta)
43	B39	64	9021	7426	22/05/67	Conti	Anna M. e più	50	27	D	0	5	0	500	Tipo 2
44	B43	65	9799	8066	03/06/67	Congiu	Efisio	50	19	H	0	16	0	1.600	Tipo 2
45	B41	66	9800	8067	03/06/67	Gallus	Saturnino	50	27	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
46	B42	67	10055	8276	07/06/67	Concu	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	Tipo 2
47	B45	68	10540	8682	14/06/67	Floris	Carlo e più	50	63	E	0	11	76	1.176	Tipo 3 (transazione)
48	B44	69	10541	8683	14/06/67	Cocco	Antonio e più	50	63	F	0	13	17	1.317	Tipo 3 (transazione)
		70	10542	8684	14/06/67	Cocco	Daniele e più	50	63	G	0	41	10	4.110	Tipo 3 (transazione)
49	B47	71	10543	8685	14/06/67	Cocco	Luigi e più	50	63	H	0	65	80	6.580	Tipo 3 (transazione)
50	B48	72	10544	8686	14/06/67	Cocco	Efisio e più	50	63	I	0	44	90	4.490	Tipo 3 (transazione)
		73				Cocco	Efisio e più	50	63	L	0	34	0	3.400	Tipo 3 (transazione)
51	B49	74	10545	8687	14/06/67	Cocco	Giovanni e più	50	63	M	0	44	72	4.472	Tipo 3 (transazione)
		75				Cocco	Giovanni e più	50	63	N	0	18	27	1.827	Tipo 3 (transazione)
52	B50	76	11796	9687	06/07/67	Onnis	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	Tipo 2
53	B51	77	11932	9801	07/07/67	Cecconi	Franco e più	50	11	D	0	31	0	3.100	Tipo 2
54	B52	78	15297	12570	12/09/67	Rottandi	Maria Stella e più	51	22	AL	0	21	0	2.100	Tipo 2
55	B53	79	15302	12576	12/09/1967	Palmas	Giorgio e più	51	22	AB	0	25	0	2.500	Tipo 2
56	B54	80	17458	14447	14/10/1967	Argiolas	Siro e più	51	22	AM	0	9	25	925	Tipo 2
								51	6	F	0	5	75	575	Tipo 2
57	B55	82	17574	14553	17/10/1967	Lai	Palmerio e più	51	22	AN	0	15		1.500	Tipo 2
58	B56	83	17690	14655	19/10/1967	Cattoir	Frederic e più	51	22	AO	0	2	35	235	Tipo 4
59	B57	84	18292	15162	30/10/1967	Atzeni	Marco	51	22	AP	0	11	70	1.170	Tipo 3
		85				Atzeni	Marco	51	23	B	0	6	30	630	Tipo 3
60	B58	86	18407	15231	02/11/1967	Di Palma	Nicola e più	51	15	D	0	14	0	1.400	Tipo 2
61	B59	87	18470	15290	02/11/1967	Montanari	Luisa	51	15	C	0	15	70	1.570	Tipo 2
62	B60	88	18639	15440	07/11/1967	Bonu	Attilio	51	14	B	0	8	75	875	Tipo 2
63	B61	89	18640	15441	07/11/1967	Bonu	Guido	51	14	C	0	8	75	875	Tipo 2
64	B62	90	18978	15739	10/11/1967	Pisano	Gianni	51	25	C	0	13	0	1.300	Tipo 2
65	B63	91	19380	16062	17/11/1967	Mura	Carlo	51	15	B	0	15	75	1.575	Tipo 4
66	B64	92	20145	16665	29/11/1967	Loddo	Giuseppe	51	25	B	0	15	80	1.580	Tipo 2
								51	15	F	0	0	95	95	Tipo 2
67	B65	93	20662	17050	07/12/1967	Masala	Raimondo	51	23	B	0	10	75	1.075	Tipo 2

TABELLA 2 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 RICADENTI NEL COMUNE DI MARACALAGONIS

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
68	B66	95	14487	1233	26/01/1968	Carta	Luigia	50	22	A	0	12	60	1.260	Tipo 2
69	B67	96	3080	2552	23/02/1968	Canepa	Maria Cristina	51	23	A	0	20	20	2.020	Tipob2
70	B68	97	3458	2858	01/03/1968	Adamson Steward	Helen	50	63	P	0	14	0	1.400	Tipo 3
71	B69	98	3750	3095	06/03/1968	Soc.	La Meridionale	51	14	E	0	0	40	40	Tipo 2
								51	25	D	0	6	15	615	Tipo 2
72	B70	99	4170	3415	13/03/1968	Silvetti	Mario e più	51	13	O	0	11	0	1.100	Tipo 2
73	B71	103	4287	3508	14/03/1968	Chiappe	Francesco e più	51	13	N	0	11	0	1.100	Tipo 2
74	B72	100	4378	3578	15/03/1968	Fadda	Bruno	51	25	E	0	4	80	480	Tipo 2
		101						51	14	F	0	9	35	935	Tipo 2
75	B73	102	5971	4740	11/04/1968	Deplano	Alberto	51	4	F	0	20	0	2.000	Tipo 2
76	B74	104	7093	5660	27/04/1968	Manson	Herbert	50	63	AA	0	15	0	1.500	Tipo 2
77	B75	105	8254	6620	16/05/1968	Sanna	Franco	51	25	G	0	10	0	1.000	Tipo 3
78	B76	106	8255	6621	16/05/1968	Piu	Raimondo	51	14	A	0	7	30	730	Tipo 3
		107						51	25	F	0	4	50	450	Tipo 3
79	B77	109	8895	7130	28/05/1968	Anchisi	Margherita	51	14	G	0	18	37	1.837	Tipo 2
80	B78	108	8894	7129	28/05/1968	Sainas	Maria	50	34	A	0	9	60	960	Tipo 2
81	B79	110	10202	8190	19/06/1968	Anedda	Giampiero	50	64	D	0	16	0	1.600	Tipo 2
82	B80	111	12226	9757	22/07/1968	Costantini	M. Luisa	51	22	AR	0	14	0	1.400	Tipo 2
	B80	112				Ortalli	Augusto	50	97	I	0	13	50	1.350	Tipo 2
83	B81	113	18756	15175	12/11/1968	Stragiotto	Francesca	51	22	AT	0	32	80	3.280	Tipo 2
84	B82	114	18757	15176	12/11/1968	Valenti	Rosalia	51	13	G	0	4	60	460	Tipo 2
		115				Valenti	Rosalia	51	22	AA	0	8	90	890	Tipo 2
85	B83	116	3305	2638	25/02/1969	Artizzu	Italo	51	3	G	0	17	80	1.780	Tipo 2
86	B84	118	5456	4297	02/04/1969	Adamo	Francesco e più	50	63	AE	0	15	0	1.500	Tipo 2
87	B85	119/120	7183	5632	05/05/1969	Contini	M. Giuseppinae più	51	6	A	0	18	50	1.850	Tipo 6
88	B86	121	7922	6187	17/05/1969	Melis	Silva	51	25	A	0	9	8	908	Tipo 6
								51	15	H	0		65	65	Tipo 6
89	B87	122	7923	6188	17/05/1969	Leone	Mariangela	51	25	H	0	7	47	747	Tipo 6
90	B88	123	10048	7867	23/06/1969	Dioni	Carlo	51	22	AS	0	37	20	3.720	Tipo 6
91	B89	124	10637	8394	28/06/1969	Loi	Alberto	50	63	D	0	19	50	1.950	Tipo 6
92	B90	125	14236	11434	27/08/1969	Olla	Luigi	51	22	AZ	0	16	0	1.600	Tipo 6
93	B91	126	14237	11435	27/08/1969	Quidacciolu	Giovanni	50	19	M	0	1	60	160	Tipo 3
94	B92	127	14423	11611	30/08/1969	Allen	Richard	51	22	BA	0	16	0	1.600	Tipo 6
95	B93	128	16529	13404	29/09/1969	Santa Cruz	Flavio	50	63	AD	0	16	0	1.600	Tipo 6
96	B94	129	16535	13410	29/09/1969	Falqui	Giorgio	50	30	E	0	14	50	1.450	Tipo 6
													tot	431.232	

TABELLA 3 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 CON ESCLUSIONE DEL TIPO 3															
file		**Atti**	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
1	A3	1	8997	7330	24/06/63	Marongiu	Elio	50	19	b	0	20	0	2.000	Tipo 1
2	A3	6	16141	13358	05/11/1963	Masala	Giorgio	51	22	b	2	30	50	23.050	Tipo 4
3	A4	2	12741	10448	28/08/1963	Melis	Giovanni	51	16	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
		3				Rubbiu	Antonietta								Tipo 2
		4				Montanari	Francesco								Tipo 2
		5				Mulas	Mario								Tipo 2
4	A5	7	2276	1936	11/02/64	Pilia	Elena	51	4	b	0	28	0	2.800	Tipo 2
5	A6	8	11949	10090	24/07/64	Daudin	Francoise	51	22	C	0	35	0	3.500	Tipo 2
6	A7	9	15542	11494	28/08/1964	Cocco	Giorgina	51	3	b	0	1	50	150	Tipo 2
									13	b	0	10	0	1.000	Tipo 2
7	A8	10	11543	11495	28/08/1964	Podda	Gina	51	13	D	0	20	0	2.000	Tipo 2
		11						51	22	D	0	13	70	1.370	Tipo 2
8	A9	12	13786	11715	01/09/64	Sanna	Maria Adelaide	51	22	E	0	15	0	1.500	Tipo 2
9	A10	13	16786	14321	03/11/64	Angius	Mario	50	11	b	0	12	30	1.230	Tipo 2
10	A11	14	17885	15227	24/11/64	Pellegrini	Alberto	50	97	b	0	20	0	2.000	Tipo 2
						Sala	Enrichetta				0		0		Tipo 2
11	A12	15	18681	15920	09/12/64	Loviselli	Vincenzo	50	97	F	0	17	60	1.760	Tipo 2
12	A13	16	18797	16009	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	G	0	25	20	2.520	Tipo 2
13	B1	17	18798	16010	12/12/64	Lombardi	Salce	50	97	D	0	30	0	3.000	Tipo 2
14	B2	18	19440	16579	30/12/64	Lancioto	Ennio	51	6	b	0	16	0	1.600	Tipo 2
						Querincig	Adriana				0		0		Tipo 2
15	B3	19	2003	1738	08/02/65	Westerhold	Gustav Adolf	51	22	F	0	5	60	560	Tipo 2
		20				Lakner	Victoria Regina	51	24	b	0	14	40	1.440	Tipo 2
16	B4	21	2952	2533	24/02/65	Valerio	Pietro	50	30	b	0	20	20	2.020	Tipo 2
		22				Garrasi	Salvatore	50	68	A	0	27	70	2.770	Tipo 2
17	B5	23	3357	2877	04/03/65	Cocco	Felice	50	23	A	0	96	0	9.600	Tipo 2
18	B6	24	4052	3456	17/03/65	Girardet	Jacques	51	22	M	0	6	80	680	Tipo 2
		25						51	13	E	0	13	20	1.320	Tipo 2
19	B7	26	4122	3513	20/03/65	Cocco Manca	Giovanni e più	82 (Sinnai)	36		5	48	90	54.890	Tipo 4 si tratta di atto di divisione
								51	7 (parte)						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
									8						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
									9						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
								50	32						Tipo 4 si tratta di atto di divisione
									33		21	8	32	210.832	Tipo 4 si tratta di atto di divisione
20	B8	27	4235	3618	23/03/65	Caniglia	Carlo	51	22	I	0	8	50	850	Tipo 2
		28							24	D	0	6	50	650	Tipo 2

TABELLA 3 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 CON ESCLUSIONE DEL TIPO 3

file		**Atti**	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
21	B9	29	4236	3619		Porcu	Marco	51	22	H	0	12	60	1.260	Tipo 2
									24	C	0	2	40	240	Tipo 2
22	B10	30	9260	7893	24/06/65	Vasari	Egidio	51	22	G	0	6	55	655	Tipo 2
		31							6	C	0	14	90	1.490	Tipo 2
23	B11	32	15861	13307	03/11/65	Cattoir	Frederic	51	22	R	0	17	50	1.750	Tipo 2
									22	S	0	1	30	130	Tipo 2
24	B12	33	15682	13308	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	P	0	17	60	1.760	Tipo 2
25	B13	34	15683	13309	03/11/65	Fouquet	Hedwige Amelie	51	22	O	0	17	50	1.750	Tipo 2
26	B14	35	16548	13898	15/11/65	Del Piano	Elio	51	4	C	0	12	60	1.260	Tipo 2
		36							22	N	0	12	40	1.240	Tipo 2
		37	16837	14074	18/11/1965	Paganelli	Giacomo e più	51	19	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
		38	18046	15071	10/12/65	Dessì	Eugenio	51	13	F	0	10	50	1.050	Tipo 2
		39	18047	15072	10/12/65	Mainetti	Mario	51	6	E	0	10	30	1.030	Tipo 2
		40						51	22	T	0	9	70	970	Tipo 2
		41	3017	2571	23/02/66	Boi	Bruno	50	27	b	0	15	0	1.500	Tipo 2
		42	4266	3598	14/03/66	Siccardo	Renzo	51	22	U	0	10	0	1.000	Tipo 2
		43	4227	3599	14/03/66	Costarella	Sergio	51	22	V	0	10	0	1.000	Tipo 2
		44	7209	6073	06/05/66	Cannas	Mario	50	11	C	0	10	0	1.000	Tipo 2
27	B22	45	7393	6244	06/05/66	Argiolas	Rosalia	50	19	F	0	15	0	1.500	Tipo 2
28	B23	46	7394	6245	06/05/66	Pittau	Gian Paolo	50	19	D	0	9	30	930	Tipo 2
29	B27	47	7395	6246	06/05/66	Pittau	Mario	50	19	C	0	9	37	937	Tipo 2
30	B26	48	7396	6247	06/05/66	Chicca	Corradino	50	27	C	0	14	80	1.480	Tipo 2
		49				Fercia	Francesco				0				Tipo 2
	B24	50				Trombetti	Antonio e più	51	4	D	0	21	0	2.100	Tipo 2
		51	12225	10398	02/08/66	Ghiani	Silvestro	51	22	A	0	2	80	280	Tipo 2
								51	24	E	0	13	50	1.350	Tipo 2
31	B28	52	19153	16277	06/12/66	Alberti	Guido	51	24	A	0	15	0	1.500	Tipo 2
32	B29	53	52	52	02/01/67	Ravesi	Mariagrazia	51	3	E	0	14	60	1.460	Tipo 5
								51	22	A	0	0	40	40	Tipo 5
33	B30	54	1192	951	20/01/67	Asili	Bruno e più	51	13	M	0	10	0	1.000	Tipo 2
34	B31	55	1193	952	20/01/67	Sforza	Guido	51	13	L	0	10	0	1.000	Tipo 2
36	B33	57	2566	2017	14/02/67	Pilia	Ugo e più	51	22	AF	0	5	60	560	Tipo 2
									22	AE	0	5	40	540	Tipo 2
									24	F	0	8	60	860	Tipo 2
									6	D	0	2	10	210	Tipo 2
37	B34	58	4079	3364	07/03/67	Tronci	Emilio	51	3	C	0	1	50	150	Tipo 2

TABELLA 3 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 CON ESCLUSIONE DEL TIPO 3

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
								51	19	b	0	6	0	600	Tipo 2
38	B35	59	4080	3365	07/03/67	Aramu	Salvatore	51	3	E	0	0	4	4	Tipo 2
								51	22	AH	0	0	75	75	Tipo 2
								51	3	D	0	4	0	400	Tipo 2
								51	19	C	0	2	35	235	Tipo 2
39	B36	60	5324	4413	24/03/67	Serra	Giovanni	51	24	G	0	15	0	1.500	Tipo 2
40	B37	61	6463	5315	13/04/67	Goemaere	Francoise	51	22	A-G	0	25	0	2.500	Tipo 2
41	B38	62	7622	6255	02/05/67	Cerbo	Giovanni	51	3	F	0	13	0	1.300	Tipo 2
43	B39	64	9021	7426	22/05/67	Conti	Anna M. e più	50	27	D	0	5	0	500	Tipo 2
44	B43	65	9799	8066	03/06/67	Congiu	Efisio	50	19	H	0	16	0	1.600	Tipo 2
45	B41	66	9800	8067	03/06/67	Gallus	Saturnino	50	27	E	0	16	0	1.600	Tipo 2
46	B42	67	10055	8276	07/06/67	Concu	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	Tipo 2
52	B50	76	11796	9687	06/07/67	Onnis	Antonietta	51	13	H	0	0	25	25	Tipo 2
								51	22	Z	0	14	75	1.475	Tipo 2
53	B51	77	11932	9801	07/07/67	Cecconi	Franco e più	50	11	D	0	31	0	3.100	Tipo 2
54	B52	78	15297	12570	12/09/67	Rottandi	Maria Stella e più	51	22	AL	0	21	0	2.100	Tipo 2
55	B53	79	15302	12576	12/09/1967	Palmas	Giorgio e più	51	22	AB	0	25	0	2.500	Tipo 2
56	B54	80	17458	14447	14/10/1967	Argiolas	Siro e più	51	22	AM	0	9	25	925	Tipo 2
								51	6	F	0	5	75	575	Tipo 2
57	B55	82	17574	14553	17/10/1967	Lai	Palmerio e più	51	22	AN	0	15		1.500	Tipo 2
58	B56	83	17690	14655	19/10/1967	Cattoir	Frederic e più	51	22	AO	0	2	35	235	Tipo 4
60	B58	86	18407	15231	02/11/1967	Di Palma	Nicola e più	51	15	D	0	14	0	1.400	Tipo 2
61	B59	87	18470	15290	02/11/1967	Montanari	Luisa	51	15	C	0	15	70	1.570	Tipo 2
62	B60	88	18639	15440	07/11/1967	Bonu	Attilio	51	14	B	0	8	75	875	Tipo 2
63	B61	89	18640	15441	07/11/1967	Bonu	Guido	51	14	C	0	8	75	875	Tipo 2
64	B62	90	18978	15739	10/11/1967	Pisano	Gianni	51	25	C	0	13	0	1.300	Tipo 2
65	B63	91	19380	16062	17/11/1967	Mura	Carlo	51	15	B	0	15	75	1.575	Tipo 4
66	B64	92	20145	16665	29/11/1967	Loddo	Giuseppe	51	25	B	0	15	80	1.580	Tipo 2
								51	15	F	0	0	95	95	Tipo 2
67	B65	93	20662	17050	07/12/1967	Masala	Raimondo	51	23	B	0	10	75	1.075	Tipo 2
68	B66	95	14487	1233	26/01/1968	Carta	Luigia	50	22	A	0	12	60	1.260	Tipo 2
69	B67	96	3080	2552	23/02/1968	Canepa	Maria Cristina	51	23	A	0	20	20	2.020	Tipo 2
71	B69	98	3750	3095	06/03/1968	Soc.	La Meridionale	51	14	E	0	0	40	40	Tipo 2
								51	25	D	0	6	15	615	Tipo 2
72	B70	99	4170	3415	13/03/1968	Silvetti	Mario e più	51	13	O	0	11	0	1.100	Tipo 2

TABELLA 3 – ELENCO PROPRIETARI E ROGITI REGISTRATI PRIMA DEL 02.10.1969 CON ESCLUSIONE DEL TIPO 3

file		Atti	nota trascrizione		del	a favore di		foglio	Mappale	Sub	ha	are	ca	Sup.	Norme citate
			gen	part.										[m²]	
73	B71	103	4287	3508	14/03/1968	Chiappe	Francesco e più	51	13	N	0	11	0	1.100	Tipo 2
74	B72	100	4378	3578	15/03/1968	Fadda	Bruno	51	25	E	0	4	80	480	Tipo 2
		101						51	14	F	0	9	35	935	Tipo 2
75	B73	102	5971	4740	11/04/1968	Deplano	Alberto	51	4	F	0	20	0	2.000	Tipo 2
76	B74	104	7093	5660	27/04/1968	Manson	Herbert	50	63	AA	0	15	0	1.500	Tipo 2
79	B77	109	8895	7130	28/05/1968	Anchisi	Margherita	51	14	G	0	18	37	1.837	Tipo 2
80	B78	108	8894	7129	28/05/1968	Sainas	Maria	50	34	A	0	9	60	960	Tipo 2
81	B79	110	10202	8190	19/06/1968	Anedda	Giampiero	50	64	D	0	16	0	1.600	Tipo 2
82	B80	111	12226	9757	22/07/1968	Costantini	M. Luisa	51	22	AR	0	14	0	1.400	Tipo 2
	B80	112				Ortalli	Augusto	50	97	I	0	13	50	1.350	Tipo 2
83	B81	113	18756	15175	12/11/1968	Stragiotto	Francesca	51	22	AT	0	32	80	3.280	Tipo 2
84	B82	114	18757	15176	12/11/1968	Valenti	Rosalia	51	13	G	0	4	60	460	Tipo 2
		115				Valenti	Rosalia	51	22	AA	0	8	90	890	Tipo 2
85	B83	116	3305	2638	25/02/1969	Artizzu	Italo	51	3	G	0	17	80	1.780	Tipo 2
86	B84	118	5456	4297	02/04/1969	Adamo	Francesco e più	50	63	AE	0	15	0	1.500	Tipo 2
87	B85	119/120	7183	5632	05/05/1969	Contini	M. Giuseppinae più	51	6	A	0	18	50	1.850	Tipo 6
88	B86	121	7922	6187	17/05/1969	Melis	Silva	51	25	A	0	9	8	908	Tipo 6
								51	15	H	0		65	65	Tipo 6
89	B87	122	7923	6188	17/05/1969	Leone	Mariangela	51	25	H	0	7	47	747	Tipo 6
90	B88	123	10048	7867	23/06/1969	Dioni	Carlo	51	22	AS	0	37	20	3.720	Tipo 6
91	B89	124	10637	8394	28/06/1969	Loi	Alberto	50	63	D	0	19	50	1.950	Tipo 6
92	B90	125	14236	11434	27/08/1969	Olla	Luigi	51	22	AZ	0	16	0	1.600	Tipo 6
94	B92	127	14423	11611	30/08/1969	Allen	Richard	51	22	BA	0	16	0	1.600	Tipo 6
95	B93	128	16529	13404	29/09/1969	Santa Cruz	Flavio	50	63	AD	0	16	0	1.600	Tipo 6
96	B94	129	16535	13410	29/09/1969	Falqui	Giorgio	50	30	E	0	14	50	1.450	Tipo 6

Tabella 4

	Lottizzazione Torre delle Stelle						Lottizzazione Cocco e Più				
	Zone Residenziali	[ha]	[are]	[ca]	[m²]		**Zone Residenziali**	[ha]	[are]	[ca]	[m²]
1	Zone 1 (D.F. 0,35mc/mq)	35	99	75	359.975	1	Zona Residenzaile	10	2	84	100.284
2	Zone 2 (D.F. 0,40mc/mq)	42	69	10	426.910						
3	Zone 3 (D.F. 0,50mc/mq)	7	63	15	76.315						
4	Villaggio Turistico	2	79	0	27.900						
5	Zone 4 (D.F. 0,65mc/mq)	5	64	0	56.400						
				tot	947.500					tot	100.284
	Zone Comuni						**Zone Comuni**				
6	Centro comm	0	72	0	7.200						
7	Scuola ed asilo	2	0	0	20.000	2	Scuola ed asilo	0	30	40	3.040
8	Att. Relig. Cult.	1	0	0	10.000	3	Att. Relig. Cult.	0	12	0	1.200
9	Parco	10	64	0	106.400	4	Parco	0	83	90	8.390
10	Parcheggi maggiori	0	50	0	5.000	5	Parcheggi maggiori	0	12	0	1.200
11	Strade	9	0	0	90.000						
12	Altre aree	0	69	0	6.900						
				tot	245.500					tot	13.830
	Superficie complessiva				1.193.000		Superficie complessiva				114.114

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SARDEGNA

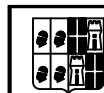
SEZIONE SECONDA

RELAZIONE PERITALE

RICORSO N. 880/2011 ricorsi riuniti n. 961/2009 (Frau et al. Vs Comune di Maracalagonis e Condominio Torre delle Stelle) e n. 66/2011 (Condominio Torre delle Stelle vs Comune di Maracalagonis)

Giudice Delegato per l'assunzione dei mezzi istruttori
dottor Antonio PLAISANT

RELAZIONI CTP

C.T.U.
Ing. Pierfrancesco Testa

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 3504 Dr. Ing. Pierfrancesco Testa

COLLABORATORE
geom. Eugenio Speziale

DATA
30 MARZO 2013

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SARDEGNA

RICORSO N° 880/2011. RICORSI RIUNITI N° 961/2009 (FRAU E ALTRI CONTRO COMUNE DI MARACALAGONIS E CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE) E N° 66/2011 (CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE CONTRO COMUNE DI MARACALAGONIS)

RELAZIONE TECNICA NELL'INTERESSE DEL CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE

Cagliari, 21 marzo 2013

Consulente: Prof. Ing. Vinicio De Montis

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SARDEGNA
RICORSO N° 880/2011. RICORSI RIUNITI N° 961/2009 (FRAU E ALTRI CONTRO COMUNE DI MARACALAGONIS E CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE) E N° 66/2011 (CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE CONTRO COMUNE DI MARACALAGONIS)

RELAZIONE TECNICA NELL'INTERESSE DEL CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE
Consulente:.Prof. Ing. Vinicio De Montis

Il sottoscritto prof. ing. Vinicio De Montis, residente a Cagliari in Via Melis n° 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al numero 744, è stato incaricato dal Condominio Torre delle Stelle di assisterlo nello svolgimento della consulenza tecnica affidata al C.T.U. dott. ing. Pierfrancesco Testa con l'ordinanza del T.A.R. Sardegna n° 800/2011, del 18 maggio 2011, e di pronunciarsi e riferire sulle risposte dello stesso C.T.U. ai quesiti posti con la sopraddetta ordinanza, riguardo ai ricorsi in epigrafe pendenti dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, aventi per oggetto il territorio dell'insediamento residenziale Torre delle Stelle in comune di Maracalagonis.
Per evadere tale incarico, lo scrivente professionista col presente atto espone quanto segue.

1. CRONOLOGIA

Il **28 febbraio 1962**, è costituita la "Torre Finocchio S.p.A, trasformata in "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" il 22 marzo 1965.
Il villaggio "Torre delle Stelle" insiste nel comune di Maracalagonis, per l'80% del territorio, e nel comune di Sinnai, per il 20%. Nel comune di Maracalagonis si trovano i due insediamenti di "Cann'e Sisa e Bacu Mandara" e di "Cocco e più", e l'insediamento dei "cussorgiali".
La parte di Torre delle Stelle in comune di Sinnai si trova a valle della strada provinciale n° 17. Questo territorio sarà classificato zona di completamento nel Programma di Fabbricazione di Sinnai, invalidato nel 1992. Dopo la classifica come zona F, non sarà mai stato redatto un piano di lottizzazione.
Prima ancora che la legge 765/67 sia pubblicata ed entri in vigore, nella località "Torre delle Stelle", inizia legittimamente l'edificazione di un **insediamento residenziale estensivo intercomunale** e, al servizio di questo, sono avviate le opere d'urbanizzazione.
La società vende i lotti con destinazione limitata al solo uso abitativo,

specificando che il prezzo della compravendita **comprende quota parte** delle opere d'urbanizzazione, consistenti in strade, rete di distribuzione dell'acqua potabile, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dei tratti di terreno da destinare a zone verdi, parcheggi, ecc...
Con il procedere delle vendite, la società cedente non ha più, dunque, la proprietà esclusiva del territorio, ma si trova a condividerla con una pluralità di comproprietari.
Nel comune di Maracalagonis sono venduti in tal modo centossessantuno lotti.

Si deve porre molta attenzione, tuttavia, alla particolare origine di Torre delle Stelle come "Villaggio" unitario. L'intero insediamento intercomunale di Torre delle Stelle, infatti, è servito da sistemi unici di reti, stradale e di distribuzione dell'acqua potabile (come un vero "Villaggio").
Grazie alle condizioni di compravendita, gli acquirenti i lotti sono comproprietari di queste complessive reti per quote indifferenziate, sicché i lottisti nel comune di Sinnai sono comproprietari, in millesimi, anche delle porzioni di reti in comune di Maracalagonis e viceversa i lottisti nel comune di Maracalagonis sono comproprietari, in millesimi, anche delle porzioni di reti in comune di Sinnai.

Il **20 dicembre 1965**, la Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali avvia l'imposizione del vincolo paesistico ex L 1497/39 sul territorio di Torre delle Stelle nel **comune di Sinnai**.

Il **6 agosto 1967** con la legge n° 765, nota come "Legge Ponte", sono introdotte "Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 7 agosto 1942, n° 1150".
Di particolare importanza, nella vicenda in esame l'articolo 28 della L 1150/42, con il quale si disciplina la procedura per l'approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata.
Nel comma 2 dell'articolo 28, si stabilisce che "*Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.*"
Nel comma 6 dello stesso articolo 28, si prescrive che la convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.
Nell'articolo 33 della L 1150/42, sono indicate le materie sulle quali precipuamente il Comune può dettare norme di Regolamento Edilizio.

Nell'articolo 34, si dispone che i Comuni sprovvisti di piano regolatore generale includano nel Regolamento Edilizio un programma di fabbricazione.
In forza dell'articolo 35 della L 1150/42, così integrato, il programma di fabbricazione, prima facoltativo, diventa obbligatorio per tutti i Comuni.
Nell'articolo 17, comma 8, della L 765/67 si prescrive che "*In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*"
Nell'articolo 31 della L 1150/42, così integrato, si prescrive che la concessione della licenza edilizia è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
Secondo l'articolo 41-quinquies (articolo 17 L 765/67), dopo un anno dall'entrata in vigore della legge, nelle parti di territorio comunale non ricadenti nei centri abitati ciascun fabbricato non può superare la misura di un decimo di metro cubo per metro quadrato d'area edificabile.

Il **30 gennaio 1968**, la Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali avvia l'imposizione del vincolo paesistico ex L 1497/39 sul territorio di Torre delle Stelle nel **comune di Maracalagonis**.

Il **2 aprile 1968** il Ministro per il lavori pubblici stabilisce nel decreto n° 1444 i "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, e i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n° 765.*"

Il **14 agosto 1968** è pubblicato nel BURAS il decreto regionale interassessoriale (Assessore ai lavori pubblici e Assessore degli Enti Locali) 6 agosto 1968, n° 01856, riguardante "*Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici od alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.*"
Da questo momento, i nuovi strumenti urbanistici, che i Comuni sardi sono tenuti obbligatoriamente a redigere per ottemperare al citato articolo 35 della L 765/67, e le varianti di quelli esistenti, devono conformarsi alle disposizioni del decreto regionale.

Con la LR **18 aprile 1969,** n° 17, è prorogato fino al 31 dicembre 1969 il termine previsto nel settimo comma dell'articolo 17 della L 765/67 (articolo 41-quinquies della L 1150/42), decorrente dal 1° settembre 1968, con l'effetto di consentire, fino all'approvazione dello strumento urbanistico generale, l'edificazione di fabbricati senza sottostare alle limitazioni previste nello stesso articolo entro e fuori dai centri abitati (commi 1, 2, 3, 4 e 6).
La validità delle licenze rilasciate per gli effetti dell'articolo 17 sarà prorogata con leggi statali successive oltre i termini di tempo previsti nello stesso articolo 17.

Il **5 maggio 1969**, è approvato, con D.P.G.R. N° 5230/780, il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Maracalagonis.

Il **2 ottobre 1969**, il Consiglio Comunale di Maracalagonis approva, con la deliberazione n° 11, il piano di lottizzazione, datato 1° settembre 1969, presentato da Guy De Clercq, amministratore delegato della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A".
Il testo della deliberazione comprende un semplificato schema di convenzione, nel quale si dichiara, in premessa:

- L'avvenuta realizzazione, da parte della società lottizzante, di tutte le strade indicate nella planimetria allegata;
- L'avvenuta realizzazione, da parte della società lottizzante delle condotte idriche nelle zone già abitate e l'avanzata realizzazione nelle zone non ancora servite;
- Il funzionamento dell'impianto sotterraneo di distribuzione dell'energia elettrica nelle zone già abitate e la fase d'ampliamento nelle zone non ancora servite;
- La progressiva cessione all'ENEL della rete di distribuzione dell'energia elettrica secondo gli accordi già intercorsi con l'Ente.

La società lottizzante:

- Assume a proprio carico tutti gli oneri di urbanizzazione primaria;
- Garantisce per ogni abitazione i servizi di strada, acqua e luce;
- Assicura la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti e servizi e la gestione completa della lottizzazione senza nessun onere per il Comune;
- Si obbliga a completare le opere d'urbanizzazione primaria

entro dieci anni dalla stipula della convenzione;
- Si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete idrica di distribuzione, e zone 7 e 8 dell'elaborato n° 5 del piano di lottizzazione;
- Assume in quota parte l'onere d'allacciamento ai pubblici servizi.

Lo schema **non individua** affatto l'ubicazione e la consistenza delle opere d'urbanizzazione da eseguire da parte della ditta lottizzante.
Preso atto dell'avvenuta realizzazione dell'ottanta per cento delle opere, "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" presta una fideiussione pari al **venti per cento** "... ***delle opere da completare***..."
Secondo il C.T.U., alla data d'approvazione del piano di lottizzazione s'imprimerebbe il vincolo pubblicistico sui terreni destinati alle opere d'urbanizzazione.
Il C.T.U. cade in errore, perché:

- Il Consiglio si limita ad approvare lo schema di un atto che avrà efficacia soltanto dopo la stipulazione in forma pubblica;
- Lo schema approvato contiene il richiamo generico a un obbligo di legge, ma non individua né i terreni e le opere dei quali la ditta lottizzante abbia l'effettiva disponibilità né le opere da realizzare e i terreni da cedere;
- Questa parte della deliberazione non è esecutiva perché sottoposta in ritardo al Comitato di Controllo e annullata il **28 settembre 1976.**

Si legge nella Relazione Generale, illustrativa del piano di lottizzazione, che il territorio è stato oggetto di sviluppo fin dal 1964, in conformità a un programma edilizio presentato al Comune nel 1965.
Nella Relazione si dichiarano esistenti, grazie al processo di sviluppo del 1964, **oltre a 45 case**:

- la rete stradale, con sviluppo di 15 km, con una superficie di 9 ettari;
- due parcheggi maggiori, con area di 3'100 mq, e altri minori per 10 macchine, ricavati da slarghi stradali;
- l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, che copre il 35% del territorio;
- l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica, che copre il 35% del territorio ed è stato ceduto all'ENEL;
- fognature (estensione e qualità non specificate);
- la sistemazione del verde;

- la pineta di 9.00.00 ettari.

Nella Relazione si dichiara che l'estensione complessiva dei terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie è di **245'500 metri quadrati** (24.55.00 ettari).
Nel "Verbale di constatazione di consistenza" del 1976, invece, gli incaricati del Comune di Maracalagonis e della società "Immobiliare Torre delle Stelle" individuano un totale di **315'283 metri quadrati** (31.52.83 ettari) di terreni da cedere al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. La differenza d'area è di **69'783** metri quadrati (6.97.83 ettari).

Si dichiara nella Relazione, inoltre, che all'interno della superficie pianificata insistono zone facenti parte di una cussorgia (elaborato n° 3), le cui quote sono ancora indivise, per le quali la società, proprietaria di oltre la metà, si riserva di presentare un piano di lottizzazione integrativo. Il piano integrativo non sarà mai approvato dal Consiglio Comunale e la relativa convenzione non sarà mai stipulata.

I terreni non di proprietà della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. saranno oggetto del piano di lottizzazione "Cocco Giovanni e più".
Nell'elaborato n° 6 è indicato il perimetro della cussorgia in comune di Maracalagonis, delimitata a nord dal rio Gavoi e a est dal confine con il comune di Sinnai.
Nell'elaborato n° 3 è indicata la posizione della rete stradale e degli edifici esistenti con i lotti di pertinenza.

Il **9 gennaio 1970**, l'Assessore regionale ai Lavori Pubblici e Trasporti rilascia il nulla osta, con decreto n° 5, affinché il Comune di Maracalagonis autorizzi il piano di lottizzazione presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A".
Nel decreto si precisa che devono essere ceduti gratuitamente al Comune 125'000 mq di terreno, ripartiti in mq 30'000 per servizi, mq 5'000 per parcheggi e mq 90'000 per viabilità.

Il **14 gennaio 1970**, il Comitato Regionale di Controllo prende atto della deliberazione n° 11/69 con il numero 41617/366 Rip. Amm. Div. 2.

Il **2 marzo 1970**, il Comune di Maracalagonis e la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" stipulano la convenzione per disciplinare l'attuazione del piano di lottizzazione in località "Cann'e Sisa e Baccu Mandara".
Nell'atto si premette che è già stato realizzato il 90% delle strade.
Come lo schema incluso nella deliberazione n° 11/69, anche la convenzione non consente d'individuare precisamente l'ubicazione e la consi-

stenza delle opere d'urbanizzazione che devono essere eseguite dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A".
L'estensione complessiva dei terreni da cedere al Comune, destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrebbe essere, secondo la Relazione Generale, di **245'500 metri quadrati** (24.55.00 ettari).

La convenzione, con repertorio n° 3, è registrata a Cagliari il 14 marzo 1970, al n° 3'502, ma è trasmessa (con oltre sei anni di ritardo) al Comitato di Controllo di Cagliari, per il visto d'esecutività, soltanto il **28 giugno 1976,** come si vede appresso.

Il **1° aprile 1970**, la società lottizzante cede alla fondazione "Stand by Foundation" con sede a Vaduz (atto notaio Cesare Cerchi, registrato a Cagliari il 20 aprile 1970) un terreno di ettari 12.92.98, nella parte nord della sua proprietà, in corrispondenza delle attuali strade condominiali (allora non esistenti) Altair, Antares e Croce del Sud.

I contraenti dichiarano (articolo 3) di fare pieno riferimento, obbligandosi la Stand by Foundation a osservarne le prescrizioni, anche a quanto disposto:

- 1°) dalle allegate "Norme Regolanti le vendite dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle";
- 2° dalle norme di legge sulla comunione;
- 3°) dal regolamento edilizio predisposto dalla società.

La società venditrice garantisce che le competenti autorità hanno approvato il piano di lottizzazione, ai sensi della L 765/67, del territorio comprendente l'oggetto della compravendita e si obbliga "*...a tracciare ed a sistemare secondo le necessità la rete stradale occorrente alla lottizzazione del terreno venduto...*", e a completarla con la costruzione delle cunette, dei raccordi della linea elettrica, del telefono e delle condutture dell'acquedotto per ciascun lotto previsto nella lottizzazione, dell'impianto di sollevamento dell'acqua e delle vasche di riserva, precisando che i raccordi e le condutture saranno interrati.
La "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" esonera dalla manutenzione e riparazione della rete stradale la Stand by Foundation, obbligandola, però, a retrocedere alla venditrice tutta la superficie occupata dalla strade non appena queste saranno realizzate.

Il **15 aprile 1971**, il Consiglio Comunale di Maracalagonis approva, con la deliberazione n° 5, il piano di lottizzazione di terreni in località Cann'e Sisa, inclusi nel perimetro del piano di lottizzazione Torre delle Stelle, e lo schema di convenzione riguardanti la ditta "Giovanni Cocco e più".

Nell'elaborato grafico allegato al n° 3 sono indicati sette edifici esistenti.

Il **15 novembre 1971**, la Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie formula, col foglio n° 1787, il parere positivo sul piano di lottizzazione di completamento presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A."

Il **18 febbraio 1972**, l'Assessore regionale ai Lavori Pubblici e Trasporti rilascia il nulla osta, con decreto n° 182, affinché il Comune di Maracalagonis autorizzi il piano di lottizzazione "Giovanni Cocco e più".
Nel decreto si precisa che:

- Tutte le strade sono state cedute al Comune dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A";
- È disposta la cessione gratuita al Comune della superficie di 25'060 mq per verde pubblico e servizi.

La ditta lottizzante è impegnata a realizzare le opere d'urbanizzazione primaria nelle strade al servizio dei diversi lotti.
La precisazione sulle strade cedute dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" si deve correttamente intendere riferita alle strade ricadenti nel perimetro del territorio "Giovanni Cocco e più", porzione della più ampia rete viaria esistente nell'insediamento Torre delle Stelle e di comproprietà esclusiva, per quote, degli acquirenti i lotti interni allo stesso insediamento.
La ditta lottizzante ("Giovanni Cocco e più") **non può vantare alcun minimo titolo di proprietà sulla rete stradale**, neppure per quote.

Il **29 febbraio 1972**, il Comune di Maracalagonis e la ditta "Giovanni Cocco e più"stipulano la convenzione riguardante il piano di lottizzazione "Giovanni Cocco e più" in località Cann'e Sisa.
Secondo la convenzione, i terreni sono serviti da una viabilità già sistemata dalla Torre delle Stelle S.p.A., con diritto di passaggio per i lottizzanti e per gli aventi causa. I lottizzanti s'impegnano a realizzare l'illuminazione stradale e la rete elettrica, presumendo che le strade siano già state cedute al Comune, grazie all'approvazione del piano di lottizzazione "Torre delle Stelle".
L'approvvigionamento idrico è previsto in convenzione con pozzi scavati nei singoli lotti; il disciplinare, dunque, **non prevede la realizzazione della rete idrica**. Per questo motivo, i lottisti si rivolgeranno al Condominio Torre delle Stelle per usufruire del servizio idrico del Condominio, previo pagamento di una quota d'ingresso e adesione al Condominio e al Regolamento.
I terreni destinati a verde e servizi e le opere d'urbanizzazione primaria

passeranno in piena proprietà al Comune entro tre giorni dal collaudo, da compiersi entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori.
L'atto di cessione dei terreni relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sarà mai stipulato.
I terreni destinati al Comune, eccetto quello pertinente alla chiesa, sono inclusi nel costruendo parco comunale con fondi comunitari. Parte delle superfici in cessione non sono più disponibili in capo ai proprietari originari e sono state edificate. Inoltre, vi insistono, da più di trent'anni, servizi del Condominio (campi di calcetto, parco giuochi e altro) e su di essi pende una causa civile per usucapione.

Il **5 marzo 1972**, la Sezione Urbanistica del Provveditorato alle Opere Pubbliche fornisce, col foglio 14786/4464, il parere positivo sul piano di lottizzazione di completamento presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A."

L'**8 maggio 1973**, l'Assessore regionale ai Lavori Pubblici e Trasporti rilascia il nulla osta, con decreto n° 531, affinché il Comune di Maracalagonis autorizzi il piano di lottizzazione di completamento presentato dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A".
L'Assessore prescrive:

- L'immediato trasferimento di proprietà al Comune dei terreni previsti nel piano di lottizzazione generale per complessivi di 125'000 mq di terreno, ripartiti in mq 30'000 per servizi, mq 5'000 per parcheggi e mq 90'000 per viabilità;
- L'immediato trasferimento di proprietà al Comune di 13'826 mq per verde e servizi pubblici previsti nel piano di lottizzazione di completamento;
- La consegna al Comune, entro il 2 marzo 1980, di tutte le opere d'urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione generale e di quello di completamento.

I terreni da cedere al Comune hanno, dunque, una superficie complessiva di mq 138'826.
Il piano di lottizzazione di completamento della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" non sarà mai deliberato dal Consiglio Comunale.

Il **7 luglio 1973**, l'Assemblea del Condominio approva il "Regolamento Condominiale", col **voto determinante della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A."** che in quella data aveva la maggioranza delle quote condominiali, oltre che dei condomini comproprietari.
Nel Regolamento si riconosce:

Di proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini:

- La rete stradale interna e le aree di parcheggio attuali e future;
- La rete di distribuzione idrica;
- Il parco.

Di esclusiva proprietà del Condominio:

- Quattro pozzi, i serbatoi e la centrale di pompaggio dell'impianto idrico;
- Il parco giochi, di circa 25'000 mq;
- Il lotto con la casa del custode;
- Il lotto (circa 1'000 mq) per la nuova casa del custode;
- Il lotto (circa 4'000 mq) per il club nautico;
- Il lotto (circa 3'000 mq) per le attrezzature sportive;
- Tutte le innovazioni e i miglioramenti, da deliberare nell'Assemblea dei Condomini.

Questo Regolamento è allegato a 159 rogiti successivi.
Il Condominio ha promosso presso il Tribunale di Cagliari l'usucapione dei lotti sopraddetti.

Il **9 aprile 1976**, l'Assemblea Condominiale delibera l'ammissione nel Condominio dei proprietari di fabbricati realizzati prima dell'approvazione dei citati piani di lottizzazione (i cosiddetti "cussorgiali"). I cussorgiali non hanno dovuto cedere al Comune né opere d'urbanizzazione né terreni.
L'ammissione è subordinata al pagamento di lire 300'000 ogni metro quadrato di terreno posseduto, di lire 45'000 per il miglioramento dell'acquedotto, delle quote annuali condominiali e d'eventuali contributi per il potenziamento dell'approvvigionamento idrico.

Il **28 giugno 1976**, il Comune di Maracalagonis invia la convenzione stipulata il 2 marzo 1970 al Comitato di Controllo di Cagliari per ottenere il visto d'esecutività.

Il **28 settembre 1976**, il Comitato **nega il visto d'esecutività**, considerato che il procedimento contrattuale è illegittimo per violazione di legge ed eccesso di potere; secondo il Comitato, occorre provvedere con atto aggiuntivo, indicando l'esatta ubicazione e le superfici dei terreni da cedere in proprietà al Comune per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. La delibera del Consiglio comunale viene, dunque, annullata con effetto retroattivo.

Il **4 dicembre 1976**, gli incaricati del Comune di Maracalagonis e della società "Immobiliare Torre delle Stelle" sottoscrivono un "Verbale di constatazione di consistenza", individuando i terreni da cedere al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria:

- mq 154'823 per strade;
- mq 30'000 per attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco e lo sport;
- mq 5'000 per parcheggi;
- mq 125'460 per verde publico;

per un totale di **315'283 metri quadrati**.
Nella Relazione Generale, illustrativa del piano di lottizzazione approvato nel 1969, invece, si dichiara che l'estensione complessiva dei terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie è di **245'500 metri quadrati** (24.55.00 ettari). La differenza d'area è di **69'783** metri quadrati (6.97.83 ettari), che si sottrae alla superficie fondiaria.
Gli incaricati indicano gli identificativi catastali di tutte le opere, riferendoli anche a una planimetria catastale allegata.
Gli incaricati dichiarano esistenti:

- Le cabine elettriche, costruite dalla società lottizzante, collegate alla rete ad alta tensione dell'ENEL con un cavo lungo 1'230 metri isolato per tensioni fino a 30'000 Volt;
- L'intera rete stradale di terra stabilizzata, indicata nella planimetria, per uno sviluppo di 15,500 km, compresi i due ingressi sulla strada provinciale. Nei tratti a mezza costa sono presenti le cunette stradali, dotate di caditoia, per la raccolta delle acque piovane, che potrebbero corrispondere ai tratti di fognatura dichiarati nella Relazione Generale del piano di lottizzazione;
- Rete di distribuzione dell'acqua potabile, costituita da tubi di polivinile collegati a due serbatoi d'accumulo da 200 e 400 mc, alimentati con impianti di sollevamento da pozzi;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, costituita da tre cabine di trasformazione e impianto a bassa tensione interrato a sessanta cm di profondità.

Gli incaricati dichiarano in esecuzione l'impianto d'illuminazione stradale, con trecento punti luce realizzati sui quattrocento previsti.
Gli incaricati agiscono e verbalizzano come se tutte le superfici e le opere siano nella disponibilità della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" e siano da cedere al Comune, senza alcun tentativo né di accertarne la

proprietà né di distinguerne il periodo di realizzazione.

Il **21 dicembre 1976**, il Consiglio Comunale di Maracalagonis approva, con la deliberazione n° 152, le clausole da inserire nell'atto integrativo della convenzione del 2 marzo 1970, Rep. 3.

Il **10 gennaio 1977**, il Comune di Maracalagonis e la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" stipulano la convenzione riguardante il piano di lottizzazione Torre delle Stelle, con repertorio n° 1, registrata a Cagliari il 16 febbraio 1977 al n° 1890, definendola integrativa del precedente atto del 2 marzo 1970.
La società lottizzante cede al Comune, che accetta, la proprietà dei terreni per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, con area complessiva di 315'283 mq, di cui:

Viabilità	mq	154'523;
Parcheggio	mq	5'000;
Attrezzature comuni, gioco, sport	mq	30'000;
Verde pubblico	mq	125'460.

I terreni ceduti sono indicati nella planimetria allegata all'atto.
Come nel "Verbale di constatazione di consistenza", i terreni da cedere al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria sono indicati con un'estensione di **315'283 metri quadrati**, mentre nel piano di lottizzazione approvato nel 1969 i terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie hanno una superficie di **245'500 metri quadrati** (24.55.00 ettari). La differenza d'area è di **69'783** metri quadrati (6.97. 83 ettari), che si sottrae alla superficie fondiaria.
Nell'atto non si fa cenno alla cessione della rete idrica e nella planimetria non sono indicate le vie Aldebaran, Altair, Antares, Croce del Sud, Del Centauro, Scorpione, un tratto della via Orione e le sue tre traverse.
La "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" non ha più la disponibilità del terreno ormai proprietà dal 1° aprile 1970 della fondazione "Stand by Foundation" con sede a Vaduz.
In ogni caso, la società lottizzante può cedere soltanto terreni e opere di

sua proprietà e, in particolare, soltanto l'eventuale parte di strada rimasta in proprietà esclusiva.
Gli altri terreni, come pure la vasta superficie di terreni edificabili in comune di Sinnai, restano compresi nel Condominio, con obbligo per i condomini di provvedere alla loro manutenzione e gestione[1].

Il **22 aprile 1977**, è trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, alla casella n° 6777, Art. 5786, l'atto pubblico ricevuto dal Segretario Comunale di Maracalagonis, registrato a Cagliari il 16 febbraio 1977, al numero 1890, portante: Contratto aggiuntivo al contratto rep. 2.3.1970 "Convenzione Lottizzazione Torre Delle Stelle".

Il **26 maggio 1978**, la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." è trasformata in "Immobiliare Torre delle Stelle S.r.l."

L'**11 novembre 2009**, il Tribunale Amministrativo della Sardegna pronuncia l'ordinanza n° 402/2009 con la quale ordina al Comune di Maracalagonis di prendere in carico il funzionamento e la manutenzione delle opere d'urbanizzazione della lottizzazione "Torre delle Stelle" della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." Il Giudice amministrativo, peraltro, non indica le modalità, che, tuttavia, stante la situazione di fatto e di diritto, non può che comportare il ricorso ad una nuova convenzione.

Il **6 dicembre 2010**, invece, la Giunta comunale di Maracalagonis, ai sensi delle convenzioni con la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e della convenzione con la ditta "Cocco Giovanni e più", e vista l'Ordinanza del T.A.R. Sardegna n° 402/2009, decide, con la deliberazione n° 144, di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale **l'impianto per la distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto d'illuminazione pubblica** esistenti nelle lottizzazioni Torre delle Stelle e Cocco Giovanni e più, realizzati dai lottizzanti, e di farsi carico di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il **6 dicembre 2010**, la Giunta comunale di Maracalagonis, ai sensi delle

---

[1] Sentenza del 17.03.2011, n° 132/2011, della Corre d'Appello di Cagliari

convenzioni con la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e della convenzione con la ditta "Cocco Giovanni e più", e vista l'Ordinanza del T.A.R. Sardegna n° 402/2009, decide, con la deliberazione n° 145, di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale **le superfici per le attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco e lo sport nonché le superfici per parcheggi e verde pubblico con le eventuali sovrastrutture** esistenti nelle lottizzazioni Torre delle Stelle e Cocco Giovanni e più, realizzati dai lottizzanti, e di farsi carico di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il **6 dicembre 2010**, la Giunta Comunale di Maracalagonis, ai sensi delle convenzioni con la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e della convenzione con la ditta "Cocco Giovanni e più", e vista l'Ordinanza del T.A.R. Sardegna n° 402/2009, decide, con la deliberazione n° 146, di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale **la rete idrica di distribuzione e tutti gli accessori e pertinenze** esistenti nelle lottizzazioni Torre delle Stelle e Cocco Giovanni e più, realizzati dai lottizzanti, e di farsi carico di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il **6 dicembre 2010**, la Giunta Comunale di Maracalagonis, ai sensi delle convenzioni con la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e della convenzione con la ditta "Cocco Giovanni e più", e vista l'Ordinanza del T.A.R. Sardegna n° 402/2009, decide, con la deliberazione n° 147, di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale **la rete stradale e tutti gli accessori e pertinenze** esistenti nelle lottizzazioni Torre delle Stelle e Cocco Giovanni e più, realizzati dai lottizzanti, e di farsi carico di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il **30 dicembre 2010**, il Condominio "Torre delle Stelle" chiede al TAR l'annullamento, previa sospensione, delle deliberazioni n° 145, 146 e 147 del Comune di Maracalagonis.

Il **4 gennaio 2011**, il Condominio "Torre delle Stelle" chiede al TAR l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo del Comune di Maracalagonis a provvedere a prendere in carico le opere 'urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito della convenzione con la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e ad assumere tutti gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. LE OSSERVAZIONI ALLE RISPOSTE DEL C.T.U.

Si ricordano di seguito i quesiti posti con l'ordinanza del T.A.R. Sardegna n° 800/2011, del 18 maggio 2011, al C.T.U., esponendo le osservazioni in merito alle risposte elaborate dal dott. ing. Piefrancesco Testa, nello stesso ordine della Relazione Peritale datata 21 febbraio 2013, appresso richiamata come "Relazione".
Nella discussione, si fa riferimento ai documenti allegati alla Relazione del C:T.U.

2.2. Il primo e il secondo quesito

a) Sulla base delle note di trascrizione acquisite mediante l'incombente istruttorio di cui al precedente punto 4.3, nonché di tutti gli atti in giudizio, accertare se le aree oggetto dei relativi rogiti notarili (delle quali dovrà essere specificata l'identificazione catastale e la superficie) siano comprese all'interno delle lottizzazioni relative alle convenzioni stipulate dal Comune di Maracalagonis con la Immobiliare Torre delle Stelle S.r.l. (in data 2 marzo 1970) e con i sig.ri Giovanni cocco e altri (in data 29 febbraio 1972); detto accertamento dovrà essere effettuato anche mediante ricostruzione delle "vicende storico-catastali dei singoli mappali interessati (sulle quali sono consentiti tutti gli accertamenti necessari presso i competenti uffici del Comune di Maracalagonis, dell'Archivio Notarile, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto).
b) All'esito dell'accertamento dianzi descritto, dovrà essere redatto apposito "riepilogo" indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali (descritti in base all'evoluzione storica, in raffronto con quella dei mappali relativi alle aree previste per opere di urbanizzazione dai relativi atti amministrativi e convenzionali), nonché l'eventuale rispondenza tra le singole aree oggetto dei rogiti e quelle destinate ad opere di urbanizzazione;

2.2.1. Osservazioni a proposito del Piano di Lottizzazione Torre delle Stelle

A) L'unica convenzione valida

Il C.T.U. afferma (pagine 3 e 4 della Relazione) che il Contratto Aggiuntivo del 10 gennaio 1977 (doc. 08/C) fu stipulato in seguito alle "*... richieste di chiarimenti del CO.RE.CO...*" espresse nella deliberazione 28 settembre 1976.
Con la deliberazione n° 11, approvata il 2 ottobre 1969, il Consiglio Comunale di Maracalagonis integrò, nella seconda parte, un semplificato schema di convenzione, che conteneva un richiamo generico agli obbli-

ghi di legge.
La deliberazione, inoltre, non individuava né i terreni e le opere dei quali la ditta lottizzante avesse l'effettiva disponibilità né le opere da realizzare e i terreni da cedere.
La convenzione stipulata il 2 marzo 1970 dal Comune di Maracalagonis e dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" era, pertanto, **del tutto inefficace** per disciplinare l'attuazione del Piano di Lottizzazione; come lo schema incluso nella deliberazione n° 11/69, anche la convenzione non conteneva indicazioni precise sugli impegni della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A".

Con la stessa deliberazione n° 11/69, inoltre, il Consiglio Comunale aveva preso atto dell'avvenuta realizzazione di tutte le strade, delle condotte idriche nelle zone già abitate e l'avanzata realizzazione nelle zone non ancora servite, dell'impianto sotterraneo di distribuzione dell'energia elettrica nelle zone già abitate e l'ampliamento nelle zone non ancora servite, con progressiva cessione all'ENEL. **Essendo tutto ciò noto ed essendo noto, inoltre, che quel territorio era stato edificato e urbanizzato prima della L 765/67**, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto sentire il dovere di controllare la reale disponibilità delle opere e dei terreni in capo alla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" e di accertare ripartizione e consistenza della proprietà.
Questa necessità doveva essere più avvertita dopo aver constatato **l'avvenuta realizzazione dell'ottanta per cento delle opere**, grazie alla quale la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" prestò una fideiussione ridottissima, appena il venti per cento del valore "*... **delle opere da completare...***"
La convenzione 1970, oltre che inefficace, era, dunque, anche **lacunosa nei contenuti** e tale da travisare lo stato di fatto e di diritto delle opere e dei luoghi.

Sul contenuto della deliberazione n° 11/69 e della convenzione del 1970, si deve aggiungere che nella Relazione Generale, illustrativa del piano di lottizzazione, la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." dichiarò che l'estensione complessiva dei terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie era di **245'500 metri quadrati** (24.55.00 ettari).
Nel "Verbale di constatazione di consistenza" del 1976, invece, gli incaricati del Comune di Maracalagonis e della stessa "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." individuarono un totale di **315'283 metri quadrati** (31.52.83 ettari) di terreni da cedere al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, con un eccesso di **69'783** metri quadrati (6.97.83 ettari).

La convenzione, infine, **non divenne esecutiva** perché fu sottoposta con

grande ritardo al Comitato di Controllo, il quale, il 28 settembre 1976, negò il visto d'esecutività per violazione di legge ed eccesso di potere.

La convenzione 1970, oltre che inefficace e lacunosa, con tale atto fu anche annullata.

L'unico atto intercorso fra le due parti da considerare oggi efficace e valido per tutti gli effetti di legge è quello stipulato il 10 gennaio 1977, sulla base del nuovo schema approvato dal consiglio Comunale con la deliberazione n° 152 del 21 dicembre 1977.

Nella vicenda in esame, dunque, la convenzione del 1977 è l'unico atto al quale occorre necessariamente fare riferimento.

Il C.T.U. non può interpretare questa convenzione come documento integrativo di uno precedente, formalmente annullato dall'Organo di Controllo.
Si vede appresso che anche la convenzione del 1977 fu stipulata con contenuti lacunosi, tali da travisare lo stato di fatto e di diritto delle opere e dei luoghi.

B) Il verbale d'accertamento del 1976 sullo stato di consistenza

Gli incaricati agirono e redassero il verbale come se tutte le superfici e le opere fossero nella disponibilità della "Immobiliare Torre delle Stelle S. p.A" e fossero perciò cedibili al Comune, senza alcun tentativo **né di accertarne la proprietà né di distinguerne il periodo di realizzazione**.
Il verbale d'accertamento del 1976 conserva tutti i vizi e omissioni già rilevati nella deliberazione n° 11/69, ed è anche in contraddizione quantitativa rispetto a questa. Si è rilavata, infatti, una differenza di **69'783** metri quadrati (6.97.83 ettari) in eccesso rispetto alla Relazione Generale del piano di lottizzazione.

Nel verbale, inoltre, si rileva l'esistenza dei pozzi di captazione dell'acqua potabile, dell'impianto di sollevamento, di due serbatoi di calcestruzzo (uno da 400 meri cubi, presso la Taverna del saraceno, e uno da 200 meri cubi, presso la zona "Villaggio"), e della rete di distribuzione.

Nello stesso verbale (datato 4 dicembre 1976), non si poteva fare cenno:

- Alla concessione trentennale ottenuta dal genio Civile di Cagliari per la derivazione dell'acqua dal rio Geremeas, rinnovata per altri dieci anni il 27 maggio 2008, con il concerto del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio della R.A.S.;
- Alle opere di captazione, realizzate nel 1978 dal Condominio con la stazione di pompaggio sul rio e con la condotta adduttrice fino a cantiere condominiale;

- Al nuovo grande serbatoio di va Orione, con le relative condotte di adduzione e distribuzione;
- Al raddoppio del serbatoio presso il Residence Iperclub;
- Alla completa sostituzione della rete idrica di distribuzione durante la trentennale gestione condominiale.

Nel verbale, infine, non sono indicate le vie Aldebaran, Altair, Antares, Croce del Sud, Del Centauro, Scorpione, un tratto della via Orione e le sue tre traverse, che poi non compariranno neppure nella Convenzione del 1977.

C) La convenzione del 1977

Come asserisce il C.T.U., nella convenzione furono "*...pedissequamente riprese nelle stesse misure e tipologie le quantità già previste nel Verbale di accertamento dello stato di consistenza del 4 dicembre 1976...*"
L'atto è, dunque, affetto dalle stesse lacune rilevate nel verbale del 1976, a sua volta carente quanto la deliberazione n° 11/69.
La società lottizzante cedette al Comune, che accettò, la proprietà dei terreni per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, con area complessiva di **315'283** mq, di cui:

Viabilità	mq	154'523;
Parcheggio	mq	5'000;
Attrezzature comuni, gioco, sport	mq	30'000;
Verde pubblico	mq	125'460.

Si è già rimarcata la differenza di **69'783** metri quadrati (6.97.83 ettari) in più rispetto alla Relazione Generale del piano di lottizzazione, **che si sottraeva alla superficie fondiaria.**

Nell'atto, inoltre, non si fece affatto cenno alla cessione della rete idrica e nella planimetria non sono indicate le vie Aldebaran, Altair, Antares, Croce del Sud, Del Centauro, Scorpione, un tratto della via Orione e le sue tre traverse.

D) Il Piano di Lottizzazione "Giovanni Cocco e più"

Secondo il nulla osta n° 182, del 18 febbraio 1972, dell'Assessore regionale ai Lavori Pubblici e Trasporti e secondo la convenzione del 29 febbraio 1972, tutte le strade erano state cedute al Comune dalla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A", con diritto di passaggio per i lottizzanti e per gli aventi causa.
Con le riserve precisate alle lettere precedenti, l'affermazione si deve correttamente intendere riferita alle strade ricadenti nel perimetro del territorio "Giovanni Cocco e più", porzione della più ampia rete viaria esistente nell'insediamento "Torre delle Stelle" e nella sua totalità **di com-**

proprietà esclusiva della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. e, per quote, degli acquirenti i lotti interni allo stesso insediamento "Torre delle Stelle".

> **La ditta lottizzante ("Giovanni Cocco e più") non poteva vantare alcun minimo titolo sulla rete stradale, neppure per quote, e così come non poteva trasferirne la proprietà al Comune non poteva neppure trasferirla agli acquirenti i lotti.**

I lottizzanti s'impegnavano a realizzare l'illuminazione stradale e la rete elettrica. La convenzione precisava che l'approvvigionamento idrico sarebbe stato assicurato con pozzi scavati nei singoli lotti e, dunque, i lottizzanti **non potevano impegnarsi né alla realizzazione della rete idrica né a cederla al Comune**, a differenza di quanto sostiene il C.T.U. a pagina 8.
Per questo motivo, gli acquirenti i lotti dalla "Giovanni Cocco e più" si rivolsero poi al Condominio Torre delle Stelle per usufruire del servizio idrico di questo, previo pagamento di una quota d'ingresso e adesione al Condominio e al Regolamento.

> **La ditta "Giovanni Cocco e più" non aveva previsto nel piano di lottizzazione di realizzare la rete idrica, non si era affatto impegnata a farlo e non la realizzò mai. Gli abitanti del territorio "Giovanni Cocco e più" usufruiscono del servizio idrico del Condominio, dopo aver aderito al Condominio e al Regolamento.**

Per quanto riguarda la rete stradale e la rete di distribuzione dell'acqua potabile si può concludere

> **dal computo della percentuale di opere d'urbanizzazione trasferite a terzi si deve escludere il territorio regolato con il piano di lottizzazione "Giovanni Cocco e più".**

I terreni destinati a verde e servizi e le opere d'urbanizzazione primaria sarebbero passati in piena proprietà al Comune entro tre giorni dal collaudo, da compiersi entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori.
Parte delle superfici da cedere **non sono più disponibili in capo ai proprietari originari e sono state edificate**. I terreni destinati al Comune, eccetto quello pertinente alla chiesa della Madonna del Mare, sono inclusi nel costruendo parco comunale con fondi comunitari.
L'atto di cessione dei terreni relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non fu mai stipulato.

E) Gli atti notarili da considerare

Il C.T.U. precisa d'aver considerato, delle note di trascrizione trasmesse dalla Conservatoria, soltanto quelle contrassegnate dal numero uno al

centoventinove (elenco A/2 in atti), perché quelle successive si riferiscono a rogiti in date seguenti al **2 ottobre 1969**, giorno d'approvazione del piano di lottizzazione.
Secondo il C.T.U., infatti, in quella data **si sarebbe impresso un vincolo pubblicistico** sui terreni destinati alle opere da realizzare e sugli altri terreni da cedere al Comune.
Pertanto, gli atti successivi non avrebbero potuto incidere sulla loro proprietà.

La tesi del C.T.U. non è condivisa.

Come si è ricordato in A), il Consiglio Comunale di Maracalagonis ha bensì approvato il piano di lottizzazione della "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A", ma ha omesso di approvare anche uno schema di convenzione tale da costituire, dopo la stipula, un atto idoneo a disciplinare l'attuazione del piano di lottizzazione e, specialmente, efficace per precisare gli obblighi della ditta lottizzante.

Giova ricordare che l'approvazione del piano di lottizzazione e la stipula della convenzione sono atti necessari, senza i quali non è consentito procedere all'attuazione.

Con l'annullamento della convenzione da parte dell'Organo di Controllo fu travolta la corrispondente parte della deliberazione n° 11/69, sicché il Consiglio Comunale fu costretto ad approvare un nuovo schema il 21 dicembre 1976 e le parti stipularono la convenzione il 10 gennaio 1977, **l'unica efficace.**

Gli atti notarili da considerare, dunque, sono quelli stipulati fino alla data del 10 gennaio 1977.

In particolare, non si può trascurare la vendita, il 1° aprile 1970 (appena pochi giorni dopo la stipula della convenzione del 1970), alla "Stand by Foundation" con sede a Vaduz nel Liechtenstein (atto notaio Cesare Cherchi, registrato a Cagliari il 20 aprile 1970) della quota di un terreno, di proprietà della società lottizzante, di ben 12.92.98 ettari, compreso fra le vie Altair, Antares e Croce del Sud.

F) I tipi di atti notarili

Il C.T.U. ha ritenuto di escludere dai conteggi gli atti classificati nella varietà tipologica n° 3, pur stipulati in data precedente il 2 ottobre 1969.
Il C.T.U. ha distinto in sei tipi gli atti stipulati in data successiva al 2 ottobre 1969, ritenendo di escludere dal computo della percentuale di opere d'urbanizzazione trasferite a terzi quelli raggruppati sotto il **tipo n° 3**, nei quali "*...non si fa alcun riferimento - né diretto né indiretto - alle opere di urbanizzazione né ai regolamenti...*"

La tesi del C.T.U. non è condivisa.

Se si esamina la nota di trascrizione citata dallo stesso C.T.U. (atto n° 56 dell'elenco – Di Martino, doc. 01.3C), si legge, nelle ultime due righe della nota:

> *Il tutto come meglio risulta dall'atto in trascrizione al quale si fa espresso riferimento.*

e si resta così ***direttamente*** avvertiti sull'interesse alla lettura di tutte le clausole di compravendita nell'atto originario e in tutti quelli del tipo n° 3 stipulati in data precedente il 2 ottobre 1969.

G) I titoli di proprietà dei lottisti in comune di Sinnai

L'accertamento affidato al C.T.U. ha lo scopo di stabilire se, al momento di stipulare la Convenzione, la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A. avesse la piena disponibilità dei terreni e delle opere oggetto del piano di lottizzazione.

> **Non ha alcun rilievo, dunque, se i possessori dei titoli di proprietà (sui terreni e sulle opere oggetto del piano di lottizzazione) li avessero ottenuti acquistando i lotti all'interno del perimetro regolato dal piano di lottizzazione o in un qualunque altro idoneo modo che ugualmente comportasse l'acquisizione del diritto.**

Le quote di proprietà potevano, in sostanza, essere acquisite da tutti gli acquirenti i lotti compresi nel complessivo insediamento intercomunale di Torre delle Stelle e, quindi, anche **i lotti ricadenti nel comune di Sinnai**, i quali pur'essi **incorporavano le quote dei terreni e delle opere, grazie alle note clausole di tutti gli atti di compravendita.**
La rete stradale e la rete di distribuzione dell'acqua potabile costituivano e costituiscono sistemi unitari estesi anche nel territorio in comune di Sinnai, anch'esso **parte integrante** dell'insediamento Torre delle Stelle.
Si deve, pertanto, ancora introdurre una correzione per tenere conto dei rogiti dell'allegato elenco, per complessivi **21'590** metri quadrati.

2.2.2. Le risposte al primo e secondo quesito sulla base degli atti precedenti il 2 ottobre 1969 e della tabella n° 4 del C.T.U.

Si è ricordato che nella Relazione Generale al Piano di Lottizzazione di Torre delle Stelle si dichiarava un'estensione complessiva dei terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie pari a **245'500 metri quadrati** (24.55.00 ettari).
In accordo con quanto riportato a pagina 14 della Relazione Generale, secondo la tabella n° 4 allegata alla Relazione Peritale del C.T.U. per l'insediamento "Torre delle Stelle" risulterebbe:

TABELLA A			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	mq	%
1'193'000	947'500	**449'865**	**47,48**

dove la superficie fondiaria, destinata alla residenza, è ottenuta dalla superficie territoriale (1'193'000 mq) detraendo la superfici delle urbanizzazioni primarie e secondarie (245'500 mq).

Sulla base dei calcoli riveduti (lettera F sopra e atti allegati) si comprendono nella superficie fondiaria venduta quella rilevata dai rogiti Di Martino Edilio (1'345 mq), Atzeni Marco (1'170+630 mq), Grondona Tommaso (1'075 mq), Adamson Steward Helen (1'400 mq), Manson Herbert (1'400 mq), Sanna Franco (1'000 mq) e Piu Raimondo (730+450 mq), per complessivi **9'200** metri quadrati.

TABELLA B			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	mq	%
1'193'000	947'500	**459'065**	**48,45**

Sulla base di quanto osservato alla lettera G) del precedente paragrafo, si deve ancora introdurre una correzione per tenere conto dei rogiti stipulati dagli acquirenti i lotti di Torre delle Stelle in comune di Sinnai dell'allegato elenco, per complessivi **21'590** metri quadrati.

TABELLA C			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
Mq	mq	mq	%
1'193'000	947'500	**480'655**	**50,73**

A differenza di quanto afferma il C.T.U. (pagina 18 della Relazione Peritale), considerando la tabella n° 4 dello stesso C.T.U. e soltanto gli atti precedenti al 2 ottobre 1969, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera la metà (50,73%) della superficie fondiaria totale dell'insediamento Torre delle Stelle.

Questo risultato è però suscettibile di un perfezionamento molto significativo, se, **sempre considerando gli atti precedenti il 2 ottobre 1969,**

si pone mente alle **cessioni previste nella convenzione del 10 gennaio 1977.**

2.2.3. Le risposte al primo e secondo quesito sulla base degli atti precedenti il 2 ottobre 1969 e delle cessioni previste nella convenzione del 1977

Si è ricordato, all'inizio del paragrafo precedente, che secondo la Relazione Generale al Piano di Lottizzazione di Torre delle Stelle l'estensione complessiva dei terreni destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie era di **245'500** metri quadrati, coerentemente con quanto riportato nella tabella n° 4 allegata alla Relazione del C.T.U. e nella pagina 14 della stessa Relazione.
La convenzione del 10 gennaio 1977 stipulata dal Comune di Maracalagonis e la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A.", invece, sancì in **315'283** metri quadrati la superficie da cedere al Comune per le prescritte dotazioni di servizio: Urbanizzazione secondaria mq 30'000; Verde pubblico mq 125'460, Parcheggi mq 5'000, Strade mq 154'823.
La superficie fondiaria subì, pertanto, la riduzione da mq 947'500 a mq **877'717** (mq 1'193'000 - mq 315'283).

TABELLA D			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	Mq	%
1'193'000	**877'717**	**480'655**	**54,76**

A differenza di quanto afferma il C.T.U. (pagina 18 della Relazione Peritale), <u>sempre considerando soltanto gli atti precedenti al 2 ottobre 1969</u>, ma tenendo conto dei terreni ceduti al Comune con la convenzione del 1977, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera nettamente la metà (54,76%) della superficie fondiaria totale dell'insediamento Torre delle Stelle.

Anche questo risultato è però suscettibile di un perfezionamento significativo, se si considerano gli atti successivi al 2 ottobre 1969, ferme restando le cessioni previste nella convenzione del 10 gennaio 1977.

2.2.4. Le risposte al primo e secondo quesito sulla base degli atti successivi al 2 ottobre 1969 e delle cessioni previste nella convenzione del 1977

Gli atti stipulati dopo il 2 ottobre 1969 e prima della convenzione 1977 determinarono vendite di terreno edificabile per 30'986 metri quadrati, che portarono l'area della superficie fondiaria venduta a 511'641 metri

quadrati. Ne consegue che la tabella n° 4 è sensibilmente modificata, secondo la situazione seguente.

TABELLA E			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	mq	%
1'193'000	**877'717**	**511'641**	**58,29**

I dati della tabella n° 4 subiscono, però, un'altra importante correzione.
Si è già ricordato che, il 1° aprile 1970 e **molto tempo prima della stipula della convenzione del 10 gennaio 1977**, la "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A" cedette alla "Stand by Foundation" un terreno, compreso fra le attuali vie Aldebaran, Altair, Antares e Croce del Sud, con una superficie misurabile in 12.92.98 ettari comprese le strade ancora da aprire e realizzare da parte della venditrice e che, poi, furono a questa retrocesse.
Deducendo le strade condominiali, lunghe complessivamente 1'920 metri, larghe 6,00 metri e con un'area di 11'250 metri quadrati, si determina in **117'778** metri quadrati d'area la superficie fondiaria venduta alla "Stand by Foundation", che si aggiunge alla quantità venduta.

TABELLA F			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	mq	%
1'193'000	**877'717**	**629'419**	**71,71**

A differenza di quanto afferma il C.T.U. (pagina 18 della Relazione Peritale), considerando gli atti successivi al 2 ottobre 1969 e se si tiene conto dei terreni ceduti al Comune con la convenzione del 1977, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera il settanta per cento (71,71%) della superficie fondiaria totale del-l'insediamento Torre delle Stelle.

2.3. Il terzo quesito

c) Accertare, ove possibile, quale sia stata l'effettiva destinazione in fatto di tutte le aree destinate in lottizzazione ad opere di urbanizzazione-dalla stipula delle relative convenzioni a tutt'oggi-specificando se e su quali di dette aree siano state effettivamente ubicate, anche in via di mero fatto, opere di urbanizzazione, nonché precisando la data di rea-

lizzazione e quella dell'iniziale utilizzo pubblico, nonché il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative strutture.

2.3.1. Osservazioni a proposito degli accertamenti e della documentazione sul terzo quesito

A) La rete idrica

L'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna rilasciò alla "**Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A.**" la concessione n° 452/7075, del 23 giugno 1976, per la derivazione d'acqua dal rio Geremeas per uso irriguo, corretta nel 1977 per consentire l'uso potabile. Il Condominio realizzò nel 1978 l'opera di presa mediante pozzi in prossimità del rio Gavoi, come dimostra lo stesso documento 29/C prodotto dal C.T.U.
Alla scadenza, un'altra concessione decennale (n° 24500/1786 del 27 maggio 2008) fu rilasciata al **Condominio Torre delle Stelle**.

Nel 1994, a causa della siccità, il Condominio dovette chiedere all'EAF di prelevare fino a 50'000 metri cubi d'acqua nel terzo trimestre dell'anno dalla non lontana dorsale.
Il Condominio collegò questa condotta con un unico tubo al serbatoio di via Orione (lettera C nella tavola n° 5 del C.T.U.), da 800 metri cubi, e al serbatoio del "Villaggio" (lettera B nella tavola n° 5 del C.T.U.), da 400 metri cubi, ma fu costretto ad alimentare alternativamente soltanto uno dei due, a causa della pressione insufficiente. Quest'unico tubo era, ed è, un'opera specificamente destinata all'**allaccio alla rete dei pubblici servizi**, ben distinta dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile, **opera d'urbanizzazione primaria**.

Una parte della rete non passa nelle strade pubbliche e attraversa terreni destinati ai servizi e terreni privati.
Poiché, però, la lunghezza della rete di distribuzione dell'acqua potabile, interamente realizzata dal Condominio, è dello stesso ordine di grandezza di quella delle strade (**circa ventotto chilometri**) ed è, come questa, capillarmente diffusa negli insediamenti di Torre delle Stelle e "Giovanni Cocco e più", si deve concludere che la condotta d'alimentazione dei serbatoi B e C aveva, e ha, anche **uno sviluppo marginale e aggiuntivo rispetto all'esistente rete complessiva**, oltre che la rilevata funzione meramente integrativa rispetto alla rete già completa d'impianto di sollevamento e pressurizzazione.

B) La rete d'illuminazione

La rete d'illuminazione è stata pacificamente ceduta dal Condominio al Comune nel 1997, dopo il collaudo eseguito per incarico dello stesso

Condominio.

C) La rete stradale

I verbali redatti dalla Polizia Municipale richiamati dal C.T.U. **sono stati tutti impugnati dal Condominio.**

L'intervento comunale del 1989, ricordato dal C.T.U. (documenti 14.1/C e 14.2/C) e che comportò un appalto di circa 327 milioni di lire, riguardò la sistemazione (manutenzione straordinaria) di **circa 300 metri di strada per l'accesso al mare, già esistenti**, una frazione minima (il due per cento della lunghezza totale) dell'intera rete al servizio di Torre delle Stelle e del territorio "Giovanni Cocco e più", che il Comune di Maracalagonis ritenne d'interesse pubblico.
L'intervento del 2010 ricordato dal C.T.U. (documenti 20.1/C e 20.2/C) ebbe ben per oggetto la "*Manutenzione della viabilità comunale nelle località costiere di Torre delle Stelle e Baccu Mandara*", ma prevedeva l'impegno di circa 40'000 euro, importo irrisorio, commisurato a opere del tutto irrilevanti in confronto con la rete stradale in questione.

La rete stradale negli insediamenti di Torre delle Stelle e "Giovanni Cocco e più" aveva, e ha, una lunghezza di circa **ventotto chilometri.**
La convenzione del 1977, infatti, indicava in **154'823 metri quadrati** la superficie complessiva delle strade, alla quale corrispondeva una lunghezza di **25'804 metri**, essendo la larghezza media di 6,00 metri.
Si è ricordato, però, che le vie Aldebaran, Altair, Antares e Croce del Sud, lunghe complessivamente **1'920 metri**, non erano contemplate né nel verbale d'accertamento del 1976 né nella convenzione del 1977, sicché la lunghezza complessiva della rete stradale raggiunge **27'724** metri.
Oltre che così sviluppata, la rete è capillarmente diffusa in tutto l'insediamento, raggiungendo i lotti più appartati di Torre delle Stelle e distanti dalle spiagge, spesso con tronchi senza uscita o d'interesse circoscritto a esigenze d'accesso del tutto private (tavola n° 6 del piano di lottizzazione e tavola n° 4 allegata alla Relazione Peritale).
Per la gran maggior parte della rete non è ravvisabile un effettivo interesse all'accesso d'uso pubblico, ma piuttosto un diritto all'uso contrattualmente stabilito per un numero limitato di residenti.

D) Terreni e edifici per l'urbanizzazione secondaria

Il Condominio non ha sollevato contestazioni sui terreni destinati alle opere d'urbanizzazione secondaria.

La chiesa della Madonna del Mare, oggetto dei lavori citati dal C.T.U., si trova in un terreno interno all'insediamento "Giovanni Cocco e più".
La torre "De su Fenugu" non è situata in un terreno condominiale di

Torre delle Stelle".

Gli argomenti citati, infine, riguardano interventi per edifici d'urbanizzazione secondaria, non attinenti ai ricorsi in epigrafe.

E) L'uso collettivo

Le concessioni regionali per l'utilizzo dell'acqua pubblica costituivano atti necessari di carattere amministrativo e non comportavano interventi da parte dell'ente pubblico concedente.
Il C.T.U. non può richiamare il rilascio di queste concessioni né per congetturare la partecipazione dell'Ente pubblico alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile al servizio degli insediamenti di Tore delle Stelle e "Giovanni Cocco e più" né per presumere l'uso collettivo di questa.

L'unico tubo di collegamento dei due serbatoi alla dorsale EAF esterna non costituiva un'opera d'urbanizzazione primaria, ma era, ed è, un'opera ben distinta dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; era specificamente destinata, inoltre, **all'allaccio alla rete dei pubblici servizi**, peraltro con funzione meramente integrativa e d'emergenza rispetto all'impianto di sollevamento da pozzi e di pressurizzazione esistente.

La condotta d'alimentazione dei serbatoi B e C, infine, aveva anche **uno sviluppo marginale e aggiuntivo rispetto all'esistente rete complessiva**, estesa diffusamente per circa **ventotto chilometri** in tutto l'insediamento di Torre delle Stelle e "Giovanni Cocco e più".

L'intervento dell'Ente pubblico deve essere valutato, dunque, per rimarcarne l'**incidenza del tutto marginale**, anche confrontando il singolo speciale allaccio alla dorsale EAF con l'estensione complessiva della rete idrica al servizio di Torre delle Stelle e "Giovanni Cocco e più", dell'ordine di **ventotto chilometri**, e con la sua diffusione capillare fino ai lotti dell'insediamento più appartati e distanti dalle spiagge.

L'impegno pubblico per la realizzazione dell'allaccio alla dorsale EAF non può determinare una presunzione di uso collettivo estensibile all'intera rete di distribuzione idrica al servizio di Torre delle Stelle e dell'insediamento "Giovanni Cocco e più", a causa:

- Dell'assoluta distinzione fisica e funzionale dell'opera (allaccio alla condotta EAF) rispetto alla rete di distribuzione idrica (opera d'urbanizzazione primaria);
- Del carattere integrativo dell'opera (richiesto nell'emergenza dovuta alla siccità) rispetto alla rete già completa d'impianti di sollevamento da pozzi e di pressurizzazione;
- Dell'indipendenza e della marginale consistenza dell'opera

rispetto alla rete di distribuzione.

Si è più volte ricordato che la rete stradale di Torre delle Stelle ha uno sviluppo di circa **ventotto chilometri**, dovendo servire anche i lotti più appartati, posti a notevole distanza dagli ingressi sulla strada provinciale e distanti dalle spiagge, dovendo superare un'orografia tormentata spesso con tronchi senza uscita o d'interesse circoscritto a esigenze d'accesso del tutto private.
Di tale rete, soltanto una minima parte, quella che consente di raggiungere le spiagge, è di qualche utilità per coloro che, non facendo parte del Condominio, intendono accedere all'arenile. Si tratta, infatti, di quella limitata frazione della rete che è stata interessata dai lavori richiamati alla lettera C).
In confronto all'assoluta modestia degli interventi del 1989 e del 2010, si devono considerare, dunque, i caratteri peculiari della rete di penetrazione stradale e la sua notevole estensione.

Gli interventi del Comune ricordati dal C.T.U. devono essere valutati, dunque, per rilevarne l'assoluta ininfluenza, confrontandoli con **l'estensione complessiva, pari a circa ventotto chilometri, della rete stradale al servizio degli insediamenti di Torre delle Stelle e "Giovanni Cocco e più" e con la sua diffusione fino ai lotti più appartati di Torre delle Stelle e distanti dalle spiagge.**

Non è, dunque, motivata l'affermazione del C.T.U. secondo la quale l'intera rete idrica e l'intero corpo stradale siano attribuibili a un utilizzo collettivo e inscindibile.

Non è stata poi fornita alcuna prova dell'asserito uso pubblico delle strade. Poiché non esiste alcun atto formale di costituzione del diritto d'uso pubblico, l'acquisto per usucapione deve essere provato per ciascuna via nei modi di legge davanti all'organo giudiziario competente e risultare da sentenza a conclusione di un giudizio promosso da soggetti legittimati ad agire. Del che nella relazione del C.T.U. e altrove non c'è traccia.

3. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni che precedono si può concludere sulla percentuale di superficie fondiaria venduta, considerando prima gli atti precedenti il 2 ottobre 1969, riferiti sia alla tabella n° 4 allegata dal C.T. U. e sia alle previsioni della convenzione stipulata nel 1977, e poi considerando anche gli atti posteriori al 2 marzo 1969, e infine sull'uso collettivo delle opere d'urbanizzazione primaria.

3.1. Il primo e il secondo quesito

3.1.1. Le risposte al primo e secondo quesito sulla base degli atti precedenti il 2 ottobre 1969 e della tabella n° 4 del C.T.U.

TABELLA C			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
Mq	mq	mq	%
1'193'000	947'500	**480'655**	**50,73**

Considerando la tabella n° 4 dello stesso C.T.U. e soltanto gli atti precedenti al 2 ottobre 1969, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera la metà (50,73%) della superficie fondiaria totale dell'insediamento Torre delle Stelle.

3.1.2. Le risposte al primo e secondo quesito sulla base degli atti precedenti il 2 ottobre 1969 e delle cessioni previste nella convenzione del 1977

TABELLA D			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	Mq	%
1'193'000	**877'717**	**480'655**	**54,76**

Sempre considerando soltanto gli atti precedenti al 2 ottobre 1969, ma tenendo conto dei terreni ceduti al Comune con la convenzione del 1977, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera nettamente la metà (54,76%) della superficie fondiaria totale dell'insediamento Torre delle Stelle.

3.1.3. Le risposte al primo e secondo quesito sulla base degli

atti successivi al 2 ottobre 1969 e delle cessioni previste nella convenzione del 1977

TABELLA F			
Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria		
	Totale	Venduta	Percentuale venduta
mq	mq	mq	%
1'193'000	**877'717**	**629'419**	**71,71**

Considerando gli atti successivi al 2 ottobre 1969 e se si tiene conto dei terreni ceduti al Comune con la convenzione del 1977, la percentuale di superficie fondiaria venduta supera il settanta per cento (71,71%) della superficie fondiaria totale dell'insediamento Torre delle Stelle.

3.2. Il terzo quesito

3.2.1. La rete idrica

Le concessioni regionali alla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e al Condominio per l'utilizzo dell'acqua pubblica costituivano **atti necessari di carattere amministrativo** e non comportavano interventi da parte dell'ente pubblico concedente.

L'unico tubo di collegamento dei due serbatoi alla dorsale ESAF esterna, non costituiva un'opera d'urbanizzazione primaria, ma era opera d'allaccio alla rete dei pubblici servizi meramente integrativa e d'emergenza rispetto all'impianto di sollevamento da pozzi e di pressurizzazione già esistente al servizio della rete di distribuzione dell'acqua potabile negli insediamenti di Torre delle Stelle e di "Giovanni Cocco e più".
La lunghezza della rete di distribuzione, interamente realizzata dal Condominio, era paragonabile a quella delle strade (ventotto chilometri), mentre la condotta d'alimentazione dei serbatoi B e C aveva uno **sviluppo marginale** rispetto alla rete complessiva.

3.2.2. La rete stradale

L'intervento comunale del 1989 comportò un appalto di circa 327 milioni di lire e riguardò la sistemazione (manutenzione straordinaria) di **circa 300 metri (già esistenti) di strada per l'accesso al mare**, una frazione pari al due per cento della lunghezza totale dell'intera rete di Torre delle Stelle.

L'intervento comunale del 2010 ebbe ben per oggetto la "*Manutenzione della viabilità comunale nelle località costiere di Torre delle Stelle e*

Baccu Mandara" e prevedeva l'impegno di circa 40'000 euro, importo irrisorio, impiegato in opere del tutto irrilevanti se confrontate con la rete stradale al servizio degli insediamenti di Torre delle Stelle e "Giovanni Cocco e più".

3.2.3. L'uso collettivo

A) La rete idrica

Le concessioni regionali alla "Immobiliare Torre delle Stelle S.p.A." e al Condominio per l'utilizzo dell'acqua pubblica, ricordate dal C.T.U., costituivano **atti necessari di carattere amministrativo** e non possono oggi essere richiamate né per congetturare la partecipazione dell'Ente pubblico alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile né per presumerne l'uso collettivo.

La condotta d'alimentazione dei serbatoi B e C era un'**opera d'allaccio** ai pubblici servizi, del tutto **distinta fisicamente e funzionalmente dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile**, con carattere **meramente integrativo d'emergenza rispetto all'impianto di sollevamento da pozzi e di pressurizzazione esistente**.

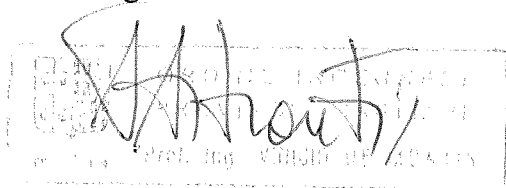
La lunghezza dell'esistente rete di distribuzione dell'acqua potabile al servizio di Torre delle Stelle e dell'insediamento "Giovanni Cocco e più", inoltre, era paragonabile a quella delle strade (circa ventotto chilometri).
La condotta di alimentazione dei serbatoi B e C aveva, inoltre, uno **sviluppo marginale e aggiuntivo** rispetto alla rete complessiva.
L'intervento dell'Ente pubblico deve essere valutato, per rilevarne l'incidenza del tutto marginale, anche confrontando l'allaccio alla dorsale ESAF con **l'estensione complessiva della rete idrica al servizio di Torre delle Stelle, pari a più di ventotto chilometri, e con le caratteristiche della rete, diffusa in modo capillare in tutto l'insediamento di Torre delle Stelle**.

L'impegno pubblico per la realizzazione dell'allaccio alla dorsale ESAF non può determinare una presunzione di uso collettivo estensibile all'intera rete di distribuzione idrica di Torre delle Stelle, a causa del carattere integrativo dell'opera (richiesto dall'emergenza dovuta alla siccità) rispetto alla rete già completa d'impianto di sollevamento da pozzi e di pressurizzazione, a causa della marginale consistenza dell'opera rispetto alla stessa rete e a causa, infine, dell'assoluta distinzione e diversa funzione (allaccio ai pubblici servizi) rispetto alla servizio assicurato dalla rete in modo capillare e diffuso fino ai lotti più lontani.

Non è, dunque, fondata l'affermazione del C.T.U. secondo la quale l'in-

tera rete idrica è attribuibile a un utilizzo collettivo e inscindibile.

B) La rete stradale

Gli interventi del Comune di Maracalagonis del 1989 e del 20110 ricordati dal C.T.U. devono essere valutati, per concludere sulla loro assoluta ininfluenza, confrontandoli con **l'estensione complessiva della rete stradale di Torre delle Stelle e dell'insediamento "Giovanni Cocco e più"**, pari a circa **ventotto chilometri** e con la sua peculiare diffusione fino ai lotti più appartati e distanti dalle spiagge.

Non è, dunque, fondata l'affermazione del C.T.U. secondo la quale l'intero corpo stradale è attribuibile a un utilizzo collettivo e inscindibile.

Sul diritto d'uso pubblico si richiama, in ordine alla sua costituzione e alla prova dell'esistenza, quanto già detto dianzi, e cioè che, in mancanza di atti formali, la costituzione di esso per usucapione va provata nelle sedi competenti e risultare da sentenza.

Cagliari, 21 marzo 2013

Il Consulente,

Prof. Ing. Vinicio De Montis

INDICE

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SARDEGNA

SEZIONE SECONDA

OSSERVAZIONI ALA BOZZA DI RELAZIONE

REDATTA DAL CTU, ING. PIERFRANCESCO TESTA

Da parte del Ctp, Ing. Giampaolo Marchi nell'interesse dell'Amministrazione di Maracalagonis

Ricorso n° 880/2011, ricorsi riuniti: 961/2009 (Frau et al. Vs Comune di Maracalagonis e Condominio Torre delle Stelle) e n° 66/2011 (Condominio Torre delle Stelle vs Comune di Maracalagonis)

Giudice delegato per l'assunzione dei mezzi istruttori:

Dr. Antonio Plaisant

Cagliari, Viale Merello 75- CAP 09123 – tel 070/272272, cell. 339 77 50 632
P. IVA: 00330360926 - Cod Fisc. MRCGPL47E27A789U
e-mail : marchi.giampaolo@gmail.com - pec: giampaolo.marchi@ingpec.eu

Io sottoscritto Giampaolo Marchi, nato a Berchidda (SS) il 27/05/1947, residente a Cagliari in Viale Merello 75, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 1094, con studio a Cagliari in Viale Merello 75, in ordine all'incarico conferitomi dall'Amministrazione Comunale di Maracalagonis, in merito alla vertenza indicata nell'intestazione, in relazione al contenuto della bozza di relazione redatta dal CTU, ing. Pierfrancesco Testa, ritiene di dover sollevare le seguenti osservazione con la relativa richiesta di rettifica per quanto attiene gli errori materiali e di ulteriori specificazioni per quanto attiene le divergenze emergenti.

Al mero fine di agevolare il lavoro del CTU, si procederà seguendo la sua relazione ed esponendo, via via, gli elementi di dissenso.

1) Pag. 7 della relazione Del CTU

A pag. 6 della sua relazione il CTU tratta il seguente punto:

"a.4) Atto aggiuntivo del 10 gennaio 1977 (doc. 08/C), con relativa nota di trascrizione (doc. 09/C) e planimetria allegata (doc. 10/C)".

Poi a pag. 7 testualmente recita:

"La clausola fondamentale è contenuta all'art. 2 dell'atto aggiuntivo, ove - ad espresso chiarimento di quanto previsto dall'art. 5 della Convenzione del 1970 (con cui l'Immobiliare si era obbligata a cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione individuate nel Piano di Lottizzazione) – si prevede una contestuale cessione delle opere, che vengono poi espressamente descritte, con l'esclusione della rete idrica".

Il CTU, nel prosieguo invero da atto del fatto che anche la rete idrica è ricompresa nelle cessioni ma si chiede che venga dato atto "esplicitamente di quanto seue:

a) Giusto quanto previsto dalla **Legge 29 settembre 1964, n. 847, la codificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è la seguente:**

art. 4

1. Le opere di cui all'articolo 1, lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè:

a) strade residenziali;
b) spazi di sosta o di parcheggio;
c) fognature;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato.
(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria)
(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

2. Le opere di cui all'articolo 1, lettera c), sono le seguenti:
(comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971)

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
(lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006)
h) aree verdi di quartiere.

Pertanto, alla data della stipula dell'atto aggiuntivo (Doc. 08/C del CTU), l'art. 2 recita: *"La Soc. Immobiliare Torre delle Stelle cede contestualmente alla firma del presente atto aggiuntivo a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, accettando per esso il Sindaco, la proprietà delle aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie."*

E' dunque pacifico che, per esplicita norma di legge, tra le opere di urbanizzazione primaria dovesse ricomprendersi anche la rete idrica.

Inoltre all'Art. 5 dell'atto aggiuntivo (Doc. 08/C del CTU) si da atto che *"Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate e*

da realizzare, rimangono quelle risultanti dal verbale di constatazione e consistenza…."

Verbale del 04/12/1976 che risulta allegato all'atto aggiuntivo sotto la lettera F (Doc. 07/C del CTU). In tale Verbale, a pag. 11 e 12 si descrive l'impianto di approvvigionamento e distribuzione idrica e si conclude dicendo che *"L'impianto è attualmente funzionante".*

Conclusione sul punto specifico

Si chiede che il CTU dia esplicito riscontro di tali risultanze documentali e, conseguentemente, del fatto che l'impianto di "approvvigionamento e distribuzione idrica" risulti ceduto contestualmente alla stipula del contratto aggiuntivo (Doc. 08/C del CTU), e dunque sin dal 10 gennaio 1977.

2) Pag. 8 della relazione Del CTU

Trattando della lottizzazione convenzionata dal Sig. Giovanni Cocco e altri (Doc. 22/C del CTU) il CTU fa riferimento ala convenzione di lottizzazione stipulata in data 29 febbraio 1972 che lo stesso CTU allega, quale doc. 05/C.

Devesi rilevare che quanto esaminato ed allegato dal CTU, costituisce un documento meramente preparatorio (tra l'altro sottoscritto dai soli lottizzanti e non certo dal Comune), per la stipula della convenzione e non certo la convenzione sottoscritta dai lottizzanti e dall'Amministrazione Comunale.

Tale Convenzione è stata stipulata in data 26 aprile 1972, ed è stata registrato all'Ufficio del registro di Cagliari, il 3 luglio 1972 (vedasi il Timbro dell'Ufficio chiaramente risultante, mentre nel documento erroneamente

assunto dal CTU tale timbro è assente come pure la sottoscrizione del Sindaco e del Segretario rogante). Copia della Convenzione registrata è stata fornita, con il progressivo n° 19, dall'Amministrazione Comunale al CTU.

Sulla scorta di una non probante documentazione, il CTU, a pag. 8 della sua relazione afferma:

"Inoltre in tali atti si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione (si parla di "verde e servizi") a carico dei lottizzanti e si stabilisce che le stesse "passeranno…in piena proprietà al Comune di Maracalagonis entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato dal Comune entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori" (art. 8)"

La Convenzione stipulata non dice così.

Infatti l'Art. 8 frainteso dal CTU si scinde nella Convenzione effettivamente stipulata e registrata in due art: l'8 ed il 9; il primo tratta del verde e servizi, ed il secondo tratta delle urbanizzazioni primarie.

In particolare l'art. 8, realmente sottoscritto ed efficace, recita:

"Tutte le aree destinate a verde e servizi, passeranno ***immediatamente*** *di proprietà del comune di Maracalagonis, libere da vincoli ed oneri d'ipoteca od altro" (art. 8)"*

Quindi, diversamente da quanto asserito dal CTU si tratta di un passaggio Immediato delle aree destinate a verde e servizi per un totale di mq. 25.070.

Invece il successivo art. 9, realmente sottoscritto ed efficace, recita:

"Tutte le opere di urbanizzazione primaria, passeranno in piena proprietà al Comune di Maracalagonis entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato dal Comune entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori" (art. 9)"

Il passaggio differito riguarda dunque solo i lavori di urbanizzazione primaria, da eseguire e soggetti a collaudo.

Conclusione sul punto specifico

Si chiede che il CTU dia esplicito riscontro di tali erroneo riferimento documentale (bozza di convenzione al posto della Convenzione effettivamente

stipulata e registrata) e, conseguentemente, dell'immediato passaggio delle aree di verde e servizi in capo alla proprietà Comunale, a far data sin dal 26 aprile 1972.

Essendo rimasto invariato (tra documento preparatorio e convenzione registrata) il contenuto dell'art. 5, si concorda col CTU allorquando, sempre a pag. 8 afferma:

"*Questa lottizzazione, come evidenziato dalla cartografia allegata (tav. 3 "Lottizzazione" del "Piano di Lottizzazione del terreno sito in località "Torre delle Stelle" di proprietà del sig. Cocco Giovanni e più"), essendo composta da una serie di aree intercluse all'interno della lottizzazione "Torre delle Stelle s.r.l.", grava su strade di lottizzazione che risultano essere per la quasi totalità quelle presenti già nella lottizzazione "Torre delle Stelle s.r.l.". Analogamente le altre opere di urbanizzazione (acquedotto, rete elettrica, illuminazione) si appoggiano per la quasi totalità alla rete esistente integrando e completando le urbanizzazioni primarie e secondarie (parco pubblico mq 7.360, verde e servizi mq 12.300+5.410).*
Per inciso all'art. 5 della convenzione si fa riferimento al fatto che tutte le strade della lottizzazione Torre delle Stelle fossero già state cedute a seguito dell'approvazione con decreto del 14.01.1970".

3) Pag. 16 e seg. della relazione Del CTU

A pag. 9 della sua relazione, il CTU ha esposto i termini di formulazione dei quesiti a lui posti, così riassumendo:

"Giova ricordare che con i primi due quesiti questo C.T.U. è stato incaricato di verificare - sulla base delle note di trascrizione trasmesse dalla Conservatoria dei registri immobiliari, nonché di tutti gli atti del giudizio - se all'interno delle due lottizzazioni sopra descritte insistano alcune delle aree oggetto degli atti notarili di vendita all'uopo indicati dal Condominio Torre delle Stelle; ciò in quanto lo stesso Condominio sostiene che tali atti, con i quali la Immobiliare Torre delle Stelle ha ceduto porzioni di terreno a terzi privati, avrebbero privato la lottizzante della relativa proprietà, per cui gli atti di lottizzazione intervenuti successivamente sarebbero avvenuti - per la parte relativa - "a non domino" e di conseguenza non avrebbero potuto efficacemente attribuire al Comune il diritto di diventare in seguito proprietario delle relative aree"

In relazione alla ipotesi sostenuta dal Condominio, qualora accertata come sussistente, dovrebbe il CTU non solo limitarsi alla mera enunciazione, ma dovrebbe trarne le logiche conseguente tecniche. *Qualora gli atti di lottizzazione intervenuti successivamente fossero avvenuti - per la parte relativa - "a non domino" non avrebbero potuto efficacemente attribuire al Comune il diritto di diventare in seguito proprietario delle relative aree di cessione,* **e pertanto la lottizzazione intera sarebbe illegittima, in quanto non rispondente alle prescrizioni della L. 765/67.**

Ma, a voler essere più precisi, da tale illegittimità discenderebbe la nullità, o quanto meno l'annullabilità, di tutti gli atti autorizzatori edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruzione) rilasciati alla pressoché totalità dei fabbricati esistenti, proprio perché "inseriti nel Piano di Lottizzazione cui fanno riferimento; Piano che, giusto quanto rivendicato dal Condominio, sarebbe illegittimo. Ma così non pare, dal momento che gli impegni dei lottizzanti sono assunti "per se, successori o aventi causa". Non vi è dubbio sul fatto che tutti i proprietari dei lotti edificabili, nel richiedere l'atto autorizzatorio edilizio, abbiano fatto riferimento alla lottizzazione e di conseguenza siano automaticamente aventi causa nei confronti degli adempimenti nei confronti della pubblica Amministrazione. Se così fosse si tratterebbe, al più, di una vertenza di natura prettamente civilistica tra originari venditori ed acquirenti dei singoli lotti edificabili.

Ma così non pare, stante le conclusioni cui perviene lo stesso CTU; conclusioni che si richiede che la Consulenza, nella stesura finale, renda in forma ulteriormente esplicita.

In realtà, a pag 16 e 17 della sua relazione, il CTU, dopo aver esaminato e ricostruito le vicende catastali relative agli atti ed alle note di trascrizione (riconducendole a 6 tipologie di atti), riassume così:

"Come evidenziato già nel primo atto di vendita (doc. 01.1/C), "è compresa nella vendita la quota condominiale delle strade di lottizzazione costruite dalla "IMMOBILIARE TORRE FINOCCHIO s.p.a.", ***quota che sarà determinata in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto****".*

Da ciò si evince che i lotti sono stati venduti al netto delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria, le quali erano già realizzate o da realizzarsi al momento della vendita, *e la cui titolarità sembra attribuita pro quota attraverso un regolamento condominiale citato nella relativa nota di trascrizione.*

In merito a ciò preme sottolineare che le indagini eseguite hanno messo in luce che:

• ***la vendita ante approvazione del Piano di Lottizzazione ha interessato in maniera inequivocabile il lotto edificabile, individuato in forma, dimensioni ed ubicazione nell'atto****;*

• *risultano a margine le aree oggetto di urbanizzazione (primaria e secondaria), la cui quota dovrebbe essere funzione dei millesimi calcolati in funzione delle superfici dei singoli lotti, tenendo presente che non esiste una individuazione puntuale in trascrizione delle quote di opere vendute (del resto si tratta di quote ideali), anche se si deve ritenere che si tratti di quote da riferire al reticolato di strade di lottizzazione ricavabile da planimetria di lottizzazione"*

L'unico atto in cui le aree oggetto di urbanizzazione (che il CTU, al rigo 7, di pag. 17, della sua relazione equivocamente definisce "private") cedute da parte dei lottizzanti all'Amministrazione Comunale vengono identificate in maniera univoca, sia analiticamente che graficamente (doc. 10/C) sia nella la nota di trascrizione del Contratto Aggiuntivo alla Convenzione di Lottizzazione di Torre delle Stelle (doc. 09/C) del 10.01.1977.

Giampaolo Marchi – Ingegnere – Iscrizione all' Ordine di Cagliari n° 1094
Cagliari, Viale Merello 75- CAP 09123 – tel 070/272272, cell. 339 77 50 632
P. IVA: 00330360926 - Cod Fisc. MRCGPL47E27A789U
e-mail : marchi.giampaolo@gmail.com - pec: giampaolo.marchi@ingpec.eu

L'esame dei predetti elementi, nonché il contenuto della prima nota di trascrizione, con i relativi allegati, fa chiaramente emergere che:

a) da parte dell'originario proprietario, siano stati venduti, con atto e relativa nota di trascrizione, al singolo acquirente, solo e soltanto mappali catastali identificativi del lotto edificabile e non già altre aree destinate all'urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Oggetto dei singoli atti, a partire dal primo, è infatti la vendita di "terreno costituente area edificabile" come risulta da:

- **Tipologia 1, Doc. 01/C, Atto del 4 giugno 1963,**

te immobile: " Tratto di terreno-costituente area edi
ficabile- in territorio del Comune di MARACALAGONIS;
località "MARINA DI CANNESISA", nella nuova zona resi

L'art. 3 poi dice che la vendita viene fatta a misura; misura che certamente può essere attribuita solo alla superficie catastale del lotto edificabile, così come riportato nella nota di trascrizione, e non già ad astratte ed indeterminate (nonché alla data dell'atto indeterminabili) quote ideali non costituenti area edificabile.

Per quanto riguarda i servizi e le "<u>eventuali</u>" parti in comune, per cui si richiamano le "NORME REGOLANTI LA VENDITA <u>DEI</u> <u>LOTTI</u> <u>DI</u> <u>TERRENO</u> NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TORRE DELLE STELLE" ed il "REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE", le clausole richiamate in atto tendono a garantire l'acquirente sul fatto che, al di la del prezzo del lotto edificabile che a lui resta nell'intera estensione compravenduta, null'altro dovrà cedere per la sua urbanizzazione o anche solo per la viabilità d'accesso.

b) Le quote ideali, relative alle opere di urbanizzazione, non potevano, all'epoca dei singoli atti antecedenti la lottizzazione, neppure essere

quantificate, non essendo il complesso dell'area interessata neppure definito nella sua estensione totale oltre che nelle diverse destinazioni (lotti, strade, verde, servizi, parcheggi); prova ne sia che nell'Allegato A, Doc. 01/C, Atto del 4 giugno 1963, si dichiara appunto che tale quota ideale <u>sarà</u> determinata in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto.

c) Che il meccanismo, previsto in atto, sia quello della tutela dell'acquirente che null'altro dovrà pagare, per queste quote ideali, è confermato dal punto 5) delle Norme regolanti la Vendita (Allegato A, Doc. 01/C, Atto del 4 giugno 1963) là dove addirittura la venditrice, Immobiliare Torre Finocchio s.p.a, si riserva la facoltà di cedere a ciascuno dei proprietari dei lotti la quota condominiale di eventuali tratti di terreno da destinare a zone verdi, parcheggi etc. Si parla dunque di future ipotetiche cessioni a discrezione della Società Venditrice.

d) Per contro l'acquirente, col Regolamento di Comunione, si obbliga sin da quel momento, e non appena saranno stati definiti i limiti della zona lottizzata, <u>a concorrere secondo la propria quota espressa in millesimi …. alle spese relative.</u> Tali spese con l'entrata in vigore della 765/67 e con la richiesta delle concessioni edificatorie facenti riferimento al piano di lottizzazione, comportano anche la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie. Cessione fatta appunto dal Lottizzante per se successori ed aventi causa.

Conclusione sul punto specifico

Nel richiedere al CTU un esplicito pronunciamento tecnico sul fatto che:

- **negli atti antecedenti il piano di lottizzazione siano stati venduti solo e soltanto terreni edificabili;**

- **che le cessioni per l'intera lottizzazione, relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie, sono state fatte dal lottizzante al Comune di Maracalagonis, nel rispetto del contenuto degli atti di vendita, precedenti la data della lottizzazione stessa, e nel rispetto degli allegati A e B di cui al primo atto stipulato (Doc. 01/C, Atto del 4 giugno 1963);**

si richiede altresì di evidenziare, come non sia mai stato presentato, dai lottizzanti in solido, un progetto complessivo ed unitario delle opere di urbanizzazione primaria e che dunque non esista alcuna autorizzazione all'esecuzione delle opere stesse.

Avendo inoltre il CTU accertato che:

- La TAV. 3, portante la sovrapposizione delle strade ricavate dalla tavola Allegato C (doc. 10/C, planimetria allegata al Contratto aggiuntivo della Lottizzazione Torre delle Stelle, datato 10.01.1977), con l'ortofoto risalente al 1977 (scaricata anch'essa dal sito www.sardegnageoportale.it) evidenzi la perfetta corrispondenza tra la consistenza e il dato reale; la TAV. 4 (riportante lo stesso tessuto viario sovrapposto alla già citata ortofoto del 2008, scaricata dal medesimo sito) evidenzi come tessuto viario del 1977 coincida, quasi perfettamente, con quello del 2008, e quindi odierno. (cfr. pag. 17 della relazione).
- La complessa vicenda, riguardante l'approvvigionamento idrico ed i relativi impianti di Accumulazione e distribuzione (cfr, pagg. 19-20 della relazione) abbia sempre visto come attori il lottizzante e l'intervento pubblico.
- La planimetria, di cui alla TAV 5, dimostri inequivocabilmente come l'acquedotto **passi, quasi per la totalità dello sviluppo**, lungo le strade condominiali (cfr. pag. 20 della relazione).

- Le condotte fognarie non siano esistenti essendo le residenze dotate di fossa settica a tenuta (cfr. pag. 20 della relazione)
- La rete di illuminazione pubblica, originariamente prevista fosse già in stato avanzato di realizzazione nel 1977, come da stato di consistenza del 04/12/1976 (doc. 07/C – cfr. pag. 21 della relazione).
- Le opere, nel loro complesso siano state sin dall'origine fruite pubblicamente a legittimazione della lottizzazione sia in termini di esecuzione che in termini di dovuta cessione all'Ente pubblico.

si richiede al CTU di voler specificare che,

diversamente da quanto asserito, a pag. 25 della relazione *(…..Come rilevato anche nella Tavola 5, la rete idrica **passa interamente** lungo l'area di sedime del tracciato stradale**),*** **per i piccoli tratti insistenti su aree private, essendo la condotta esistente ed in esercizio da più di dieci anni, debba intendersi sussistere nei fatti la relativa servitù prediale apparente ed incontestata.**

4) Pag. 14 e 15. della relazione Del CTU

Nelle due pagine in intestazione il CTU conclude asserendo che *"la superficie totale dei lotti venduti prima del 02.10.1969 è pari a circa il 42,93% della superficie di lottizzazione complessiva destinata alle zone residenziali"*

Poiché nelle tabelle allegate alla relazione sono ricomprese aree di notevole estensione, e per giunta insistenti in comune di Sinnai, nonché altre prive di intestazione e/o adeguati riferimenti catastali, e/o frazionamenti dei quali non si da atto dei mappali derivati, si sollecita il CTU, come richiesto esplicitamente dal Giudice delegato, per l'assunzione dei mezzi istruttori, a dar dimostrazione analitica dei riscontri che parrebbero condurlo al risultato da lui esposto.

A parere del sottoscritto appare infatti abnorme la percentuale asserita dal CTU, rispetto all'estensione totale del Piano di lottizzazione, ricadente in Comune di Maracalagonis.

Letto confermato e sottoscritto **In Fede**

Cagliari 7 marzo 2013 **Ing. Giampaolo Marchi**

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA SARDEGNA

SEZIONE SECONDA

RICORSI n. 961/2009 (Frau et al. vs Comune di Maracalagonis e Condominio Torre delle Stelle) e n. 66/2011 (Condominio Torre delle Stelle vs. Comune di Maracalagonis)

Giudice Delegato per l' assunzione dei mezzi istruttori:
Dott. Antonio Plaisant

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI PARTE
del
Geom. PAOLO CAPRA
per conto di "Anna Frau e più"

Cagliari, 21 marzo 2013

Il Consulente ………………………………..

PREMESSA

Con ordinanza del T.A.R. Sardegna n. 800/2011 del 18 maggio 2011 l'ing. Pierfrancesco Testa è stato nominato C.T.U. nell'ambito del ricorso n. 961/2009, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

a) sulla base delle note di trascrizione acquisite mediante l'incombente istruttorio di cui al precedente punto 4.3., nonché di tutti gli atti del giudizio, accertare se le aree oggetto dei relativi rogiti notarili (delle quali dovrà essere specificata l'identificazione catastale e la superficie) siano comprese all'interno delle lottizzazioni relative alle convenzioni stipulate dal Comune di Maracalagonis con la Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (in data 2 marzo 1970) e con i sig.ri Giovanni Cocco e altri (in data 29 febbraio 1972); detto accertamento dovrà essere effettuato anche mediante analitica ricostruzione delle "vicende storico - catastali" dei singoli mappali interessati (sulle quali sono consentiti tutti gli accertamenti necessari presso i competenti uffici del Comune di Maracalagonis, dell'Archivio Notarile, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto);

b) all'esito dell'accertamento dianzi descritto dovrà essere redatto apposito "riepilogo", indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali (descritti in base all'evoluzione storica, in raffronto con quella dei mappali relativi alle aree previste per opere di urbanizzazione dai relativi atti amministrativi e convenzionali), nonché l'eventuale corrispondenza tra le singole aree oggetto dei rogiti e quelle destinate ad opere di urbanizzazione;

c) accertare, ove possibile, quale sia stata l'effettiva destinazione in fatto di tutte le aree destinate in lottizzazione ad opere di urbanizzazione – dalla stipula delle relative convenzioni a tutt'oggi - specificando se e su quali di dette aree siano state effettivamente ubicate, anche in via di mero fatto, opere di urbanizzazione, nonché precisando la data di realizzazione equella dell'iniziale utilizzo pubblico, nonché il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture.

*****

1) **SULL'ATTIVITÀ LOTTIZZATORIA ANTE 2 OTTOBRE 1969 (PRECEDENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PDL "TORRE DELLE STELLE")** [*sezione 2.1 della perizia (pag. 3 della perizia*]

Dall'esame della cospicua documentazione prodotta in perizia (e come attestato dallo stesso Comune di Maracalagonis, **doc. A**) emerge che l'attività lottizzatoria antecedente al 2/10/1969 (data di approvazione del piano di lottizzazione), risulta priva di qualunque autorizzazione e dunque totalmente illegittima, in quanto anche antecedentemente al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge 765-1967) già la legge 1150-1942 (nella sua versione originale) imponeva l'autorizzazione comunale per la realizzazione di lottizzazioni a scopo edilizio (art. 28 in forma originale), in assenza della quale la lottizzazione abusiva costituiva fin dal 1942 reato penale (art. 41 in forma originale). Nel caso del comprensorio di Torre delle Stelle detta attività illegittima di lottizzazione si sarebbe concretizzata proprio con la realizzazione di ciò che costituisce l'oggetto di quelle clausole degli atti d'acquisto analizzate in perizia (le opere di urbanizzazione ante-1969).

2) SUGLI ATTI DI LOTTIZZAZIONE "TORRE DELLE STELLE" [*sezione 2.1 della perizia (pag. 3)*]

2.1) **Lunghezza totale della viabilità**

Il dato sull'estensione lineare complessiva dei mappali ceduti per viabilità che è indicato nel Verbale di constatazione e consistenza del 1976 appare nettamente sottodimensionato rispetto a quello reale. Ciò lo si desume dai seguenti elementi:

i) l'area totale dei mappali per strade risulta pari a 154.823 m^2. Stimando una larghezza media di 6 m, l'estensione lineare risultante sarebbe pari a 25,8 Km. Sottraendo il 5% per tener degli slarghi presenti alle intersezioni, si arriva ad un dato di **24 Km**.

ii) Nel computo metrico presente nel progetto esecutivo di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità comunale del 2010 (**doc. B,** pag. 3, 4 e 5) l'estensione lineare complessiva, computata strada per strada risulta pari a **27,1 Km**. Considerando che alcuni tratti di strade non sono stati inseriti nell'allegato C (ad esempio il tratto di 350 m di via Orione realizzato dopo il 1977 su sedimi comunali per aree a verde, vedasi punto 2.4 sotto), i due dati appaiono coerenti.

Considerando che la società lottizzante attestava che nel 1969 la lunghezza della viabilità esistente era pari a 15 Km (e coerentemente indicava in circa 9 ettari la relativa superficie: 90000 m^2/6m=15 Km) si desume che tra il 2 ottobre 1969 e il 1977 siano stati realizzati circa 9 Km di viabilità.

Dalle planimetrie (doc.10/C, doc. 21.C), inoltre, si evidenzia (linee tratteggiate) la presenza, entro il comprensorio, di un sistema preesistente di viabilità "storica" (vecchie strade comunali: ad esempio quella, che ben si distingue nel doc.10/C, congiungente la strada provinciale con la spiaggia di Genn'e Mari) che in qualche caso è andata a sovrapporsi con quella di lottizzazione (es. Via Urano, non a caso rimasta fuori dai sedimi ceduti con l'atto aggiuntivo, che non erano di proprietà dell'ITDS ma già acquisiti al demanio comunale).

In ogni caso, l'elenco analitico, mappale per mappale, con indicazione della relativa estensione, dei sedimi ceduti fornisce un quadro certo delle cessioni avvenute nel 1977.

2.2) Sul verbale di constatazione del 1976

Il verbale di constatazione del 1976 appare strutturato secondo due passaggi.

Nel primo si indicano analiticamente (catastalmente) le aree di terreno (in quanto tali) per OOUU primaria e secondaria che venivano cedute al Comune (per perfezionare, come da disposizioni del CoReCo, le cessioni già stabilite con la convenzione del 2 marzo 1970). A queste aree, nel verbale di constatazione, ci si riferisce etichettandole con la funzione principale (ma certamente non esclusiva) da esse assolta: "*per strade*", "*per attrezzature religiose, culturali e sanitarie..*", "*per parcheggi*" e "*per verde pubblico*". Dette aree, evidentemente, tuttavia, svolgevano anche altre funzioni: erano infatti anche aree per illuminazione stradale, per rete idrica e per rete elettrica, tutte infrastrutture insistenti negli stessi sedimi definiti "aree per strade", "*per parcheggi*" e "*per verde pubblico*" (**doc. D, tav.5, doc. 10/C, doc. 25/C, doc. 24/C, doc. 27/C**).

Nel secondo vengono sottoposte ad un vaglio tecnico le OOUU che si stavano cedendo al Comune (anche in questo caso per adempiere alle disposizione del CoReCo, che aveva esplicitamente chiesto di indicarle con maggiore precisione), questa volta, però, non in quanto "aree", ma in quanto infrastrutture o impianti. Passaggio, questo, necessario anche per determinare l'ammontare della garanzie finanziarie che il lottizzante Immobiliare Torre delle Stelle avrebbe dovuto prestare per il completamento delle opere eventualmente ancora non terminate/non a norma. In questo modo, il Comune, da un lato, con l'atto aggiuntivo acquisiva le aree e le opere, dall'altra acquisiva anche le necessarie tutele finanziarie in caso di inadempimenti.

In questo secondo passaggio, **le strade** (questa volta menzionate in quanto "opere" e non in quanto "superfici" come fatto al punto 1), la **rete idrica** e **l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica**, sono elencate e descritte **al punto 3** (A,B e C rispettivamente), sotto la voce "OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI", mentre **l'impianto di illuminazione stradale** è inserito e descritto al **punto 4** sotto la voce "OPERE PRIMARIE IN FASE DI REALIZZAZIONE", per le quali era dunque necessario effettuare un computo del valore della parte di opere/impianti non ancora realizzati o non conformi, in modo da poter determinare, nell'atto aggiuntivo del 1977, l'ammontare della fideiussione che la società lottizzante doveva prestare in favore del Comune a garanzia del loro completamento (art. 4 dell'atto aggiuntivo del 1977) contemporaneamente all'acquisizione comunale.

2.3) Sull'art. 2 dell'atto aggiuntivo del 1977

Si ritiene di svolgere le stesse considerazioni svolte al punto 2.2 precedente. La funzione dell'art.2 non è quella di descrivere le opere, ma unicamente quella di sancire la cessione delle aree "per opere di urbanizzazione primarie e secondarie" **in quanto superfici di terreno,** tanto che l'allegato a cui si fa riferimento è solo l'allegato C, che appunto contiene l'elenco analitico dei dati catastali delle aree che, come detto, al di là della dicitura con la quale in esso ci si riferisce ("*per strade*", "*per attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco e per lo sport*"), coincidono anche con le aree per rete idrica, per illuminazione pubblica e per rete di distribuzione elettrica. L'individuazione degli impianti, delle opere e delle infrastrutture, che contestualmente, necessariamente (tassativo obbligo di legge, art. 28 legge 1150/1942) si cedevano al Comune, è invece demandata **all'art. 5** dell'atto aggiuntivo, il quale rimanda esplicitamente al verbale di constatazione e consistenza del 1976 (indicato come l'allegato F dell'atto aggiuntivo), quale documento tecnico di descrizione degli impianti (realizzati nei sedimi di cui all'art. 2, che si stavano cedendo al Comune). La rete idrica, peraltro, **era puntualmente indicata nella convenzione del 1970 come da cedere al Comune** (art. 5, che menziona esplicitamente "la rete idrica di distribuzione"), a cui l'atto aggiuntivo del 1977 **va strettamente correlato**, costituendone, per definizione, un'integrazione contrattuale. A ulteriore conferma di quanto si sostiene, vi è il fatto che l'art. 2 parla anche di aree "*per attrezzature religiose, culturali e sanitari*e…", opere in realtà mai realizzate (e dunque l'art. 2 non poteva certo svolgere la funzione di descrivere le opere, visto che menziona "aree per" opere mai realizzate, neanche successivamente), a ulteriore conferma del valore puramente indicativo delle diciture utilizzate per "etichettare" le aree che venivano cedute al Comune.

Nell'art. 2, peraltro, non sono citati neppure l'impianto di illuminazione e quello di distribuzione dell'energia elettrica, a conferma che a detta omessa citazione della rete idrica nell'art. 2, non si può attribuire il significato di esclusione dalla cessione in favore del Comune, ma soltanto l'omessa identificazione di aree etichettate come "per rete idrica" che, come detto, coincidevano comunque con quelle "*per strade*", "*per aree a verde*" e "*a parcheggio*".

Non appare pertanto condivisibile l'asserto "con l'esclusione della rete idrica" contenuto in perizia (pag. 7).

2.4) Sulle strade non incluse nell'allegato C

Su un totale di 44 vie esistenti a Torre delle Stelle (**doc. B**, pag. 3, 4 e 5), solo 4 non risultano esser state incluse nei sedimi ceduti con l'atto aggiuntivo: via Croce del Sud, via Antares, via Altair e via Scorpione. Invece, Via Aldebaran, via del Centauro e via Orione, contrariamente a quanto affermato dal Condominio, risultano regolarmente inserite nei sedimi ceduti al Comune (le prime due sono al foglio 51, mappale 7an, mentre la parte di via Orione non indicata nell'allegato C è stata comunque realizzata in terreni ceduti al Comune come area a verde, foglio 51 mappale 499, 5 e 4).

3) **SULL'ESAME DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE E DEGLI ATTI D'ACQUISTO ANTE-2 OTTOBRE 1969** [*sezione 2.2 della perizia (pag. 9)*]

3.1) Sulle note di trascrizione dei rogiti

Appare di fondamentale importanza il fatto che tutte le note di trascrizione non rechino alcuna indicazione catastale diversa da quella dei singoli lotti oggetto della compravendita. Tutte le note di trascrizione non contengano neppure alcuna clausola relativa a strade e rete idrica (tranne la tipologia 5, di cui si è rinvenuta una sola nota di trascrizione), ma si limitano a rimandare ad allegati che trattano la questione (Norme di vendita e Regolamenti di comunione). Ciò ha effetti decisivi in termini di opponibilità a terzi, anche nel caso (che come si è accertato non sussiste) che gli atti d'acquisto indicassero, oltre al mappale relativo al lotto di terreno, eventuali altri mappali relativi ad opere di urbanizzazione.

A confermare un'indeterminatezza che dagli atti di perizia appare assoluta, si evidenzia come essa gravi persino sull'identificazione della "lottizzazione" a cui si faceva riferimento negli anni ante-1970 e come la stessa eterogeneità riscontrata nelle varie note di trascrizione generi un'ulteriore radicale incertezza e manifeste contraddizioni. Ad esempio, nelle note di trascrizione del tipo 3, non si fa alcun riferimento a strade e rete idrica (neppure indirettamente rimandando alle Norme di Vendita) e il fatto di assegnare quote parte di strade e rete idrica a taluni acquirenti ma non altri, appare un ulteriore indicatore di irrisolvibile incertezza.

Dalle note di trascrizione prodotte in perizia, inoltre, emerge un dato di sicuro rilievo: in diverse note comprese nell'intervallo temporale **1 settembre 1967 – 2 ottobre 1969** vi è la clausola di cui all'art. 10 della legge 765-1967, che avverte l'acquirente del fatto che "*le pratiche intese ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione da parte delle competenti autorità sono in corso* (ad esempio: nota di trascrizione Costantini Maria-Luisa, luglio 1968, n°111 nella lista Ariu; nota di trascrizione Anedda Giampiero, maggio 1968, n°110; Sainas Maria, maggio 1968, n°108; etc…). Si presume, data la criticità giuridica della predetta clausola, che essa sia presente anche in tutti quegli atti post-1 settembre 1967 nella cui nota di trascrizione non compare. È evidente l'assoluta incompatibilità tra la predetta clausola e quelle relative a eventuali quote parte di OOUU da cedere a privati, clausole che appaiono manifestamente nulle per violazione di norma imperativa di legge (art. 28 legge 1150-1942 come modificato dall'art. 8 della legge 765-1967).

3.2) Sugli atti d'acquisto

Appare dirimente il fatto che la perizia, nonostante l'ingente e meticoloso lavoro svolto, sia arrivata alla conclusione **che non è possibile identificare, neppure negli atti d'acquisto, le aree che sarebbero state vendute ai singoli lottisti diverse da quelle coincidenti con il proprio lotto di proprietà esclusiva**. Ciò è ben rappresentato dalla tavola 2 allegata alla perizia, dalla quale si evince, appunto, come gli unici mappali venduti ai singoli lottisti siano quelli relativi ai propri lotti e **non vi sia dunque alcuna corrispondenza fra i mappali oggetti dei rogiti e quelli ceduti al Comune di Maracalagonis come aree per OOUU nell'ambito delle lottizzazioni convenzionate.** E neppure con i sedimi stradali già esistenti al momento della stipula dell'atto. Tanto che si deve infatti parlare di quote "ideali" di opere di urbanizzazione, che peraltro, da quanto è emerso dalla perizia, risultano persino prive di qualunque titolo urbanistico, oltre che impossibili da determinare.

Appare importante sottolineare che, da quanto si evince dai documenti allegati alla perizia, negli atti d'acquisto non risulti esser allegata alcuna planimetria della lottizzazione "spontanea" ante-1969, la dicitura stessa "della lottizzazione" (riferita all'asserita quota parte di strade e rete idrica) sia del tutto generica, tanto che neppure è possibile determinare l'ambito esatto della stessa, definito, del resto, solo al momento dell'approvazione del progetto di lottizzazione del 2 ottobre 1969 in Consiglio Comunale (doc.21_C allegato alla perizia).

Che l'incertezza riguardi persino la definizione e l'estensione stessa del fenomeno lottizzatorio "spontaneo" ante-1969 è testimoniata anche dalla circostanza che tra il 1964 e il 1967 ben 21 ettari di terreno all'interno del comprensorio furono oggetto di una controversia legale (tab.2 allegata alla perizia, riga 19, trascrizione dell'atto di citazione), risolta poi con la cessione in favore dei membri della famiglia Cocco di circa 12 ettari di territorio, su cui poi si sarebbe realizzata la lottizzazione "Cocco e più". Non è neppure chiaro se con il termine "lottizzazione" si intendesse far riferimento anche ai terreni in **territorio di Sinnai** (Tabella 2, riga 19, ben 54.890 m^2) anch'essi di proprietà dell' ITDS. Così come erano di proprietà dell'ITDS anche decine di ettari nei vasti versanti collinari a monte della provinciale, sia in territorio di Maracalagonis che in territorio di Sinnai, i quali erano anch'essi, fin dagli anni 60, oggetto di fenomeni lottizzatori. Ciò dimostra come l'assetto proprietario dell'area negli anni 60 fosse particolarmente dinamico e oggetto di contenziosi e, come tale, **"risolvibile" solo con la rigorosa indicazione di foglio e mappali dei beni immobili oggetto di compravendite**. Come avvenuto effettivamente (e ovviamente) per i singoli lotti, ma di cui non vi è la minima traccia per quanto riguarda le presunte vendite di "strade e rete idrica" avvolte al contrario da un'indeterminatezza che persino all'esito di una CTU meticolosa come questa, è rimasta del tutto irrisolta.

4) **SULLE PERCENTUALI DI LOTTI VENDUTI PRIMA DEL 2 OTTOBRE 1969** [*sezione 3.4 della perizia (pag. 14)*]

Un verbale di assemblea del Condominio del 9 febbraio 1980 (**doc. C**) consente di acquisire informazioni in merito alla percentuale di lotti non ancora venduti dall'ITDS. Si legge infatti che l'ITDS in quell'anno possedeva ancora 508,116 millesimi dei lotti totali. Dunque, al 1980 la percentuali di lotti venduti risultava intorno al 49%.

Questo dato sembra indicare una sovrastima nella cifra riportata in perizia (47.48%), in quanto nel decennio 1970-1980 si è registrato un gran numero di vendite di lotti[1], che paiono ben superiori all'incremento del' 3% ((49-47.48)/47.48) che si desumerebbe dal dato di perizia.

La possibile sovrastima pare potersi spiegare con il fatto che nel progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale nel 1969 (doc.21_C) erano state escluse estese aree perché ancora non di proprietà dell'ITDS (aree indicate con tratteggio orizzontale nell' "Elaborato n°3" del doc.21_C). Dette aree entrarono solo successivamente nel PdL ("Piano di Completamento", doc.23_C), per un'estensione di 69.130 m^2 (solo area residenziale, le aree di cessione, come si evince dalle planimetrie, si sovrapponevano a quelle già definite nell'ambito del PdL del 1969), portando il computo complessivo delle aree della lottizzazione "Torre delle Stelle" da 119.300 a 119.3+6.9=126.2 ettari, da cui una

[1] come si desume anche estrapolando il dato di vendite annue rilevabile nell'elenco Ariu (23 atti tra l'agosto 1969 e il giugno 1970 che peraltro sono probabilmente meno della metà di quelli stipulati in quanto a partire dal 1970 gli atti che ancora contenevano clausole riferibili a strade e rete idrica erano oramai minoritari) e proiettandolo nel decennio successivo.

superficie residenziale pari a 94,7+6,9=101.6 ettari. Con questo dato, la percentuale di superficie dei lotti venduti scenderebbe dal 47.48% al 44,3% (44,99/101,6).

Aggiungendo la superficie residenziale dei lotti "Cocco e più" (10,03 ettari) la percentuale di superficie residenziale venduta al 2/10/1969 sarebbe pari al 40,3% (44,99/(101,6+10.03)).

Nella Tabella 2, inoltre, sono presenti terreni ricadenti in territorio di Sinnai (riga 19, 54.890 m^2) che, scomputati dalle aree residenziali vendute prima del 1969, determinano un ulteriore calo della percentuale: (44,99-5,49)/(101,6 +10,03)=**35,4%.**

Quanto ai due punti di sintesi contenuti a pag. 16 e 17 della relazione peritale, si osserva quanto segue: l'indeterminatezza delle quote di "strade e rete idrica" indicate nella Norme di Vendita (peraltro non riportate nelle note di trascrizione, in cui ad esse si fa soltanto riferimento) riguarda non soltanto la quota parte, ma persino la mera identificazione delle stesse. Dagli atti di perizia non risulta allegata ai rogiti, e tanto meno alle note di trascrizione, alcuna planimetria della lottizzazione "spontanea" ante-2/10/1969. Come detto, anzi, appare indeterminabile persino definire gli ambiti della "lottizzazione" come dimostra la presenza negli atti d'acquisto di estese porzioni di territorio ricadenti in territorio di Sinnai e dunque non facenti parte della lottizzazione "Torre delle Stelle" né di quella "Cocco e più". La stessa viabilità, come detto al punto 2.1 sopra, includeva già prima del fenomeno lottizzatorio "spontaneo" un sistema viario preesistente di antiche strade comunali (che poi è andato in parte a sovrapporsi a quello di lottizzazione, ad esempio via Urano), aggiungendo un ulteriore elemento di indeterminatezza.

5) SULL'UBICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONCRETAMENTE REALIZZATE [*sezione 4.1 della perizia (pag.19)*]

Si evidenzia quanto segue.

5.1) **Dalla perizia emerge che il principale serbatoio di accumulo dell'intera rete idrica (serbatoio C, tavola 5, quello realizzato nel 1982, doc25/C) è stato realizzato su terreni comunali, ceduti nel 1977 all'Amministrazione comunale dall'ITDS** quali aree a verde (e non oggetto di contenzioso). In particolare, è stato realizzato sul **mappale 4, foglio 51** (**Doc. D**), come si legge anche nel verbale di collaudo.

5.1) Le **condotte di adduzione e scarico** del serbatoio C sono state realizzate **ugualmente in gran parte su terreni di proprietà comunale**, ceduti dal lottizzante ("Immobiliare Torre delle Stelle") al Comune di Maracalagonis (mappali 4, 499, 7an foglio 51, 27, 30a, 192b, 29h,35a,36a, foglio 50), con l'atto aggiuntivo del 1977 (**doc. D, tav.5, doc. 10/C, doc. 25/C, doc. 24/C, doc. 27/C**).

5.2) Questo vale **sia per le condotte provenienti dal rio Geremeas** (il serbatoio C è stato realizzato nel 1982 e dunque era stato necessariamente collegato alla condotta di Geremeas, l'unica che all'epoca poteva alimentarlo); **sia per la condotta EAF, anch'essa collegata al serbatoio C** (come accertato in perizia, **TAV.5**, **doc. 24/C**) attraverso i terreni comunali.

Ciò dimostra come la rete idrica di Torre delle Stelle è sempre stata pacificamente riconosciuta essere di proprietà comunale. Diversamente, non sarebbe stato possibile realizzare le infrastrutture essenziali su terreni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, il quale, peraltro, a prescindere da chi l'ha realizzate ha acquisito automaticamente la loro proprietà per accessione.

6) SULLA NATURA PUBBLICA DELLE OPERE [*sezione 4.1 della perizia(pag. 19)*]

6.1) **Si evidenzia la seguente documentazione**.

-Delibera di Giunta Comunale di Maracalagonis 179-2004 (**doc. E**) di approvazione di un progetto per il rifacimento della "rete idrica "urbana di Torre delle Stelle" e la conseguente richiesta di finanziamento all' ATO (**doc. F**).

-Ordinanza 30-2008 del Commissario straordinario del Comune di Maracalagonis, che detta al gestore di fatto regole di gestione della rete idrica di Torre delle Stelle (**doc. G**).

-Richiesta al Comune, e relativa autorizzazione, dell'amministratore del condominio del 1994, per l'ottenimento di un regime fiscale agevolato per alcuni lavori sulla viabilità "*perché trattasi di lavori di urbanizzazione primaria*" (**doc. M**)

-Diverse comunicazioni intercorse tra condominio e Comune attestanti il pacifico riconoscimento della proprietà comunale di strade e rete idrica (**doc. Mbis**)

-Attestazione del Comune di Maracalagonis sulla proprietà comunale di strade e rete idrica (**doc. Mter**)

E ancora:

-gli atti di perizia (**tav. 5**) confermano che la rete idrica si sviluppa quasi interamente sotto i sedimi stradali ceduti al Comune con l'atto aggiuntivo;

-nello schema della rete idrica, solo ora messo a disposizione dal Condominio (**doc.27.C**), compare il timbro del Comune di Maracalagonis (in basso a sinistra);

-oltre ai doc.20.1/C e doc.20.2/C, relativamente agli interventi comunali sulla **viabilità**, si segnalano:

il progetto esecutivo di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità comunale costiera approvato con la delibera 99-2010 (**doc. B**);

l'ordinanza 38-2010 del Sindaco di Maracalagonis per il ripristino urgente viabilità a seguito di evento alluvionale del 10/10/2010 (**doc. H**);

la nota del Servizio Tecnico di Maracalagonis di diffida ad intervenire sulla viabilità di Torre delle Stelle (**doc. I**);

l'ordinanza 5-2010 di sospensione di ingenti lavori abusivi lungo la viabilità di Torre delle Stelle (**doc. L**);

-l'**illuminazione pubblica** è gestita dal Comune di Maracalagonis in tutte le strade della lottizzazione fin dal 1995, incluse le 4 vie rimaste fuori dall'allegato C (di cui al punto 2.4 sopra)

6.2) Sull'emancipazione dalla condotta di Geremeas in seguito alla realizzazione delle opere realizzate dall'EAF.

Le opere idriche realizzate dall'EAF a Torre delle Stelle hanno permesso di emancipare l'intero sistema idrico di Torre delle Stelle dalla necessità di attingere dal pozzo di Geremeas, in virtù del fatto che il fabbisogno può essere **completamente soddisfatto dalla fornitura proveniente dall'acquedotto costiero** (come dimostrato dal fatto che detta fornitura è in grado di far fronte, da sola, al fabbisogno della stagione estiva, dove si concentra circa l'80-90% dei consumi annuali cumulativi e si registrano i massimi valori di picco giornalieri). A seguito del suddetto intervento pubblico, cioè, il sistema di approvvigionamento dal pozzo del rio Geremeas è diventato puramente accessorio. Viceversa,

l'acquedotto di Geremeas è, dato pacifico e incontestato, del tutto insufficiente a garantire il servizio nella stagione estiva.

Si evidenzia come dagli atti di perizia sia emerso che la realizzazione della condotta di Geremeas sia avvenuta nel 1978 e dunque nel periodo decennale di vigenza della convenzione di lottizzazione del 2 marzo 1970, da cui la piena configurabilità dell'opera quale opera di urbanizzazione primaria della lottizzazione, sottoposta dunque all'obbligo di cessione in favore del Comune.

Del resto, dai documenti di perizia non risulta esserci alcun altro titolo né urbanistico, né edilizio, né paesaggistico che potrebbe legittimare l'opera, che pertanto, qualora si volesse affermare che non si tratta di un'opera realizzata nell'ambito del PdL, sarebbe abusiva e come tale confiscabile dal Comune ai sensi della legislazione in materia edilizia (ma, come detto, in ogni caso appare acquisita al patrimonio comunale per accessione).

7) OSSERVAZIONI VARIE

Pag. 20: le strade della lottizzazione (sotto le quali passa la rete idrica) non possono essere definite "condominiali", bensì, appunto, "di lottizzazione", la cui cessione in favore del Comune è stata perfezionata con l'atto aggiuntivo del 1977.

Pag. 27: la rete idrica non può essere definita "condominiale" ma piuttosto "di lottizzazione".

***

Per quanto sopra lo scrivente, Consulente Tecnico di Parte dei ricorrenti "**Anna Frau e più"**, ha redatto la presente relazione, a commento della Consulenza Tecnica d' Ufficio del 21 febbraio 2013.
La relazione è composta da n° 9 pagine oltre agli Allegati, che ne sono parte integrante.

Cagliari, 21 marzo 2013

Il Consulente ………………………………..